

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Zdanění vlastníků bytových jednotek

Taxation of the Housing Unit Owners

Student: Robert Kromsián

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Zuzana Rylová, Ph.D.

Ostrava 2010

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně“.

V Ostravě 19. dubna 2010

.....
podpis studenta

Zadání bakalářské práce

Student: **Robert Kromsán**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Specializace: 00 Účetnictví a daně
Téma: Zdanění vlastníků bytových jednotek
Taxation of the Housing Unit Owners

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Vymezení bytových jednotek v právním řádu České republiky
3. Problematika daně z nemovitostí u bytových jednotek
4. Problematika daně z příjmů a ostatních daní u bytových jednotek
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.

RYLOVÁ, Z.; TUNKROVÁ, Z.; ŠULC, I.; KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2009 s komentářem změn*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2008. 192 s. ISBN 978-80-251-2366-9.


SELUCKÁ, M.; PETROVÁ R. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2006. 182 s. ISBN 80-251-1115-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Zuzana Rylová, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2009

Datum odevzdání: 07.05.2010


Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

1	ÚVOD.....	1
2	VYMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK V PRÁVNÍM ŘÁDU ČESKÉ REPUBLIKY	2
2.1	Byt	2
2.2	Nebytový prostor	3
2.3	Jednotka	3
2.4	Byt v osobním vlastnictví	4
2.5	Družstevní byt.....	4
3	PROBLEMATIKA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ U BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	5
3.1	Spravedlnost daně z nemovitostí	6
3.2	Daň z bytů a nebytových prostor	9
3.2.1	Předmět daně	9
3.2.2	Poplatníci daně	10
3.2.3	Osvobození od daně	11
3.2.4	Stanovení daně	13
3.2.5	Základ daně	14
3.2.6	Sazba daně.....	15
3.2.7	Příklady výpočtu daně z bytů	19
3.3	Daň ze souvisejících pozemků	21
3.3.1	Předmět daně	21
3.3.2	Poplatníci daně	22
3.3.3	Osvobození od daně	22
3.3.4	Stanovení daně	23
3.4	Místní koeficient.....	25
3.5	Daňové přiznání a placení daně z nemovitostí	25
4	PROBLEMATIKA DANĚ Z PŘÍJMŮ A OSTATNÍCH DANÍ U BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	29
4.1	Obecně o dani z příjmů.....	29
4.2	Daň z příjmů SVJ	30
4.2.1	Úroky z termínovaných vkladů	31
4.2.2	Závislá činnost.....	32
4.2.3	Pronájem (prodej) společných částí domu	33
4.3	Daň z příjmů vlastníků jednotek.....	33
4.3.1	Pronájem bytové jednotky.....	35
4.3.2	Prodej bytové jednotky.....	36
4.3.3	Příjmy ze spoluvlastnictví bytových jednotek	36
4.4	Daň z příjmů u bytových družstev	37
4.4.1	Družstevní nájem.....	37
4.4.2	Příklad na výpočet daně z příjmů bytového družstva	38
4.4.3	Podnájem družstevního bytu	39
4.4.4	Závislá činnost.....	39
4.4.5	Převod členských práv družstva.....	39
4.5	Daňové přiznání a placení daně.....	40
4.6	Rovné zdanění	40
4.6.1	Současná rovná daň	41
4.6.2	Pohled do budoucna	42

4.7	Ostatní daně	43
4.7.1	Daň z převodu nemovitostí.....	43
4.7.2	Daň dědická.....	44
4.7.3	Daň darovací	45
5	ZÁVĚR.....	46
	Seznam použité literatury	50
	Seznam zkratk	
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 ÚVOD

Bydlení je základní potřebou a právem člověka, s čímž mimo jiné souvisí zákonná povinnost platit daně.

Předmětem zájmu této práce jsou daně související s vlastnictvím bytových jednotek. Jelikož je toto téma velmi aktuální a v české literatuře málo zkoumané, rozhodl jsem se jej zvolit jako svoji bakalářskou práci.

Cílem této práce je přiblížit čtenáři problematiku vlastnictví bytových jednotek z pohledu daňového, upozornit na nedostatky vybraných daní a navrhnout způsoby jejich řešení.

V práci se zabývám především rozбором daňové legislativy související s vlastnictvím bytových jednotek. Obsahem textu jsou analýzy jak daně z nemovitostí, tak i daně z příjmů, daně z převodu nemovitostí, daně darovací a daně dědické.

Práce však nezodpovídá pouze na otázky, s jakými daněmi se vlastníci bytů setkávají a jakým způsobem jsou tyto daně konstruovány, ale má především vyvolat diskusi na mnoho problémů a závažných otázek, na které jsem při zkoumání této problematiky narazil. Součástí jednotlivých kapitol jsou úvahy nad zjištěnými problémy a návrhy jejich řešení. Mnohé aktuální otázky se opírají o praktické příklady a výsledky mého vlastního výzkumu pomocí dotazníku. Například jaké jsou argumenty pro opodstatnění zdanění vlastníků bytových jednotek? Je nutná existence těchto daní? Jaké jsou konkrétní nedostatky konstrukce jednotlivých daní a jakými způsoby je lze řešit? Jakou roli mají ve zdanění obce? Není současná právní úprava platná od 1. ledna 1993 zbytečně složitá, zastaralá a neefektivní? Je tedy stávající úprava daní souvisejících s vlastnictvím bytových jednotek na místě? Není na čase posoudit pozitiva a negativa současných znění právních předpisů a připravit případné novely nebo dokonce nová znění zákonů? Měl by zákonodárce reagovat na zkušenosti vycházející ze zahraniční legislativy? A jak se k jednotlivým daním stavějí samotní poplatníci? Nejen na tyto otázky se snažím odpovědět v následujícím textu.

2 VYMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK V PRÁVNÍM ŘÁDU ČESKÉ REPUBLIKY

2.1 Byt

Podle § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Podle titulu vlastnického můžeme byty rozdělit na:

- družstevní (případně ve vlastnictví společnosti s ručením omezeným)
- v osobním vlastnictví
- ve vlastnictví obce nebo státu
- ostatní (např. zaměstnanecké).

Dále lze byty třídit podle právního titulu užívání na nájemní, ve vlastnictví a ostatní (např. na základě věcného břemene).

Na základě posledního sčítání bytů z roku 2001¹, je v ČR celkem 3 827 678 trvale obydlených bytů, z toho se podle právního důvodu užívání nachází 35,8 % ve vlastním domě, 11,0 % je v osobním vlastnictví, 28,5 % bytů je nájemních a 14,3 % družstevních. Zbytek tvoří byty podle jiného nebo nezjištěného důvodu jejich užívání. Z pohledu vlastnictví bytů vlastní 46,0 % soukromé osoby, 17,7 % obce a stát, 14,3 % družstva a 22,2 % ostatní osoby. Z uvedených čísel plyne, že většina obyvatel v Česku bydlí v bytě vlastním.

V moji práci se v první řadě zaměřuji na zdanění vlastníků bytových jednotek v osobním a družstevním vlastnictví.

¹ Viz *Sčítání lidu, domů a bytů K 1. 3. 2001* [online]. Praha : Český statistický úřad, 2003 [cit. 2010-02-18]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_byty_domy_a_domacnosti_cr/\\$File/e-4103-02.pdf](http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_byty_domy_a_domacnosti_cr/$File/e-4103-02.pdf)>. ISBN 80-7223-934-1.

2.2 Nebytový prostor

V souladu s § 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů je nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. sklep).

Mimo to existuje ještě další definice, která podle § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor považuje za nebytový prostor místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, služeb, obchodu, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Nebytovým prostorem nemůže být příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny, pudy a byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Nebytové prostory lze rozdělit obdobně jako výše zmíněné byty, tj. z pohledu vlastnictví a z titulu užívání.

2.3 Jednotka

Podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů se pod pojmem jednotka rozumí byt (rozestavěný byt) nebo nebytový prostor (rozestavěný nebytový prostor), který je vymezený jako prostorově určená část domu.²

Nedojde-li k vymezení bytu nebo nebytového prostoru jakožto jednotky v prohlášení vlastníka budovy³, zůstávají právně nesamostatnou součástí stavby (resp. budovy). Až vydáním prohlášení a jeho zápisem do katastru nemovitostí vzniká byt nebo nebytový prostor jakožto jednotka.

² Ve smyslu zákona o vlastnictví bytů lze dům chápat jako stavbu, kde již došlo k vymezení jednotek. Naproti tomu budovou se rozumí stavba, v níž dosud nedošlo k vymezení jednotek.

³ Prohlášení vlastníka budovy lze chápat jako právní úkon, na jehož základě vlastník budovy vymezí ve své nemovitosti jednotky (tedy bytové jednotky nebo nebytové prostory). S takto vymezenými jednotkami je možno dále volně disponovat (např. prodat, bez omezení pronajmout nebo zastavit).

2.4 Byt v osobním vlastnictví

Vlastnictví bytu má vazbu na členství ve společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Toto členství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky (případně zánikem jednotky). SVJ je právnickou osobou, která vzniká za účelem správy domu⁴, ve kterém se nachází nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jednotky vlastní tři různé osoby.⁵

V tomto případě jsou jednotliví členové SVJ přímými vlastníky bytů a spoluvlastníky společných částí domu. Díky tomu mohou byty bez omezení prodat, zastavit nebo pronajmout. Povinnosti vlastníků (členů SVJ) je přispívat do společného fondu na správu a opravy celého domu.

2.5 Družstevní byt

Vlastníkem družstevního bytu je družstvo (resp. bytové družstvo), které se skládá z jednotlivých členů. Členové družstva však nejsou vlastníky jednotlivých bytů, ale mají pouze členský podíl na družstevním majetku. S členským podílem v družstvu je spjata právo na pronájem bytu, proto lze družstevní byty chápat jako nájemní (členové platí družstvu nájemné, které však nemá ziskový charakter⁶). Z toho plyne, že jednotliví členové družstva/nájemníci nemůžou bytovou jednotku zastavit ani prodat, ale jediné převést členská práva k družstvu. Podnájem bytu je možný pouze se souhlasem družstva. Objekt, ve kterém se družstevní byty nacházejí je v katastru nemovitostí obvykle evidován jako jedna budova (nejsou v něm vymezené jednotky). Družstvo však může rozhodnout o vymezení jednotek (na základě prohlášení) a případně převést byty do osobního vlastnictví členům.

⁴ Viz § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

⁵ Viz § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

⁶ Obsahem družstevního nájmu jsou pouze platby, které jsou určeny ke hrazení služeb poskytovaných členovi (např. dodávky energie, vody nebo náklady související se správou budovy).

3 PROBLEMATIKA DANĚ Z NEMOVITOSTÍ U BYTOVÝCH JEDNOTEK

Daň z nemovitostí je jednou z nejstarších, ale taky nejméně populárních majetkových daní⁷, protože neexistuje přímá vazba její výše k příjmům poplatníka.

V České republice (dále jen ČR) ji upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Je tvořena daní ze staveb a daní z pozemků. Důvodem pro toto rozdělení je především odlišný způsob výpočtu. Proto se stanoví odděleně, jejich součet však dává konečnou výši daně z nemovitostí, která se uvádí v jediném daňovém přiznání. Mnohé zahraniční právní úpravy však obsahují i několik různých daní podle způsobu využití nemovitosti. Obsah této práce je zaměřen na dílčí části této daně tj. daň z bytů a nebytových prostor, ale taky daň z pozemků souvisejících s vlastnictvím těchto nemovitostí. A právě zde shledávám jeden závažný problém. Zdanění bytů a nebytových prostor je natolik specifická oblast, že v naší současné právní úpravě daně z nemovitostí se stává zcela nepřehlednou. Proto by si tato problematika jistě zasloužila samostatnou právní úpravu. Takto samostatně upravená problematika daně z bytů již existuje např. na Slovensku.⁸

Daňová povinnost vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku a její úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy vlastníka. V ČR daň z nemovitostí spravují místně příslušné finanční úřady podle polohy nemovitosti (nákladu na správu nese tedy stát). Na druhé straně je daň příjmem obce (mnohdy jediným, s kterým mohou hospodařit), na jejímž území se nemovitost nachází.

Zde je otázkou k diskusi, zda není vhodnější, aby daň z nemovitostí byla ve správě jejího příjemce, čili obce samotné (byla by tedy chápána jako místní poplatek). Finanční úřady by tak zastávaly spíše funkci dozorčího a odvolacího orgánu. Problémem by mohlo být navýšení nákladu⁹ nebo nerespektování zákona o ochraně osobních údajů. Spíše se domnívám, že správcem by měly zůstat i nadále finanční úřady. Jelikož je každoročně

⁷ Zbytek majetkových daní tvoří daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí a daň silniční.

⁸ Viz zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

⁹ Správou daně finančními úřady se dosahuje úspor z rozsahu, jejichž podstatou je, že s rostoucím množstvím spravovaných daní klesají náklady na jejich správu.

zaznamenán vysoký objem nedoplatků,¹⁰ obcím by alespoň mohlo být umožněno požádat příslušného správce daně o úplný seznam katastrálních čísel, z nichž byla daň zaplacená, včetně výčtu osvobozených nemovitostí. Obec by tak mohla zjistit, kdo za svou nemovitost daň neodvedl, což doposud není možné. Takto získané informace by mohly sloužit pouze k zákonně předepsaným účelům. Cílem prolomení této mlčenlivosti by tudíž nebylo zjištění majetkových či finančních poměrů poplatníka, ale získání přehledu o splnění zákonných povinností, které jsou důležité pro plánování rozpočtu. Navíc lepší spolupráce mezi obcemi a finančními úřady by zvýšila šanci na postih neplatičů.

3.1 Spravedlnost daně z nemovitostí

Daň z nemovitostí bývá často předmětem návrhů na zrušení. Argumentem pro její zrušení je tzv. opakované zdanění jednoho důchodu, které lze uvést na příkladu běžného občana, který svůj příjem šetří, aby mohl investovat do vlastního bydlení. Veškeré jeho příjmy podléhají nejdříve dani z příjmů fyzických osob (stejně tak následné výnosy z případných investic podléhají dani z příjmu), pokud si z úspor pořídí byt v osobním vlastnictví (součástí kupní ceny je většinou i daň z přidané hodnoty), je povinen z něj každoročně opět platit daň. Dochází tak k vícenásobnému zdanění jednoho důchodu a daň z nemovitostí je spíše demotivující. Postihuje hlavně majitele bytů, kteří mají aktivní starost o zajištění vlastního bydlení. Částečným řešením, které by zredukovalo možnosti opakovaného zdanění, by mohlo být například zrušení daně z nemovitostí, které slouží k bydlení. Některé evropské státy řeší problematiku dalšího zdanění tím, že platby za nemovitý majetek započítávají do daně z příjmů. Např. v Belgii je daň z nemovitostí součástí daně z příjmu jak právnických, tak fyzických osob.¹¹ V ČR existuje možnost zahrnout si majetkové daně do daňově uznatelných výdajů, ale to platí pouze pro podnikatele. Dalším důvodem pro zrušení daně z nemovitostí může být její neúměrně nízká výše výběru vůči administrativní zátěži.¹²

¹⁰ V roce 2009 činily nedoplatky na dani z nemovitostí bezmála 0,9 mld. Kč, což je 14 % podíl na celkové vybrané dani z nemovitostí.

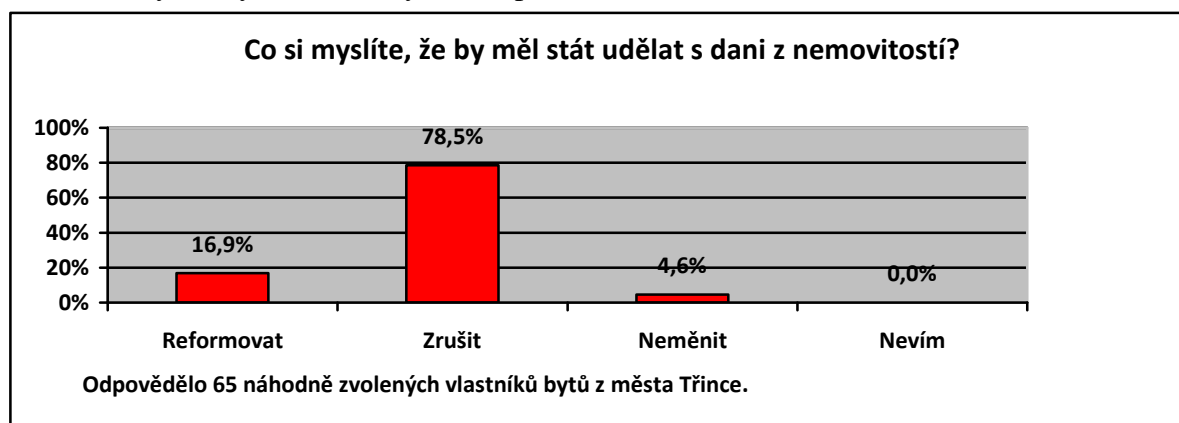
¹¹ Viz RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 390 s. ISBN 978-80-7179-563-6. Str. 13.

¹² V roce 2009 bylo na dani z nemovitostí vybráno 6,4 mld. Kč a náklady na její správu činily 1,02 mld. Kč. Letos se díky dvojnásobnému zvýšení většiny sazeb předpokládají příjmy ve výši 9,6 mld. Viz RYŠAVÝ, I. *Moderniobec.ihned.cz* [online]. 2.3.2010 [cit. 2010-03-10]. Daň z nemovitostí: Kam míří? Dostupné z WWW: <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-40827870-dan-z-nemovitosti-kam-miri>>.

Důvodem k zachování daně z nemovitosti může být předpoklad, že poplatník daně se bude snažit o maximální využití nemovitosti a nenechá ji chátrat. Dalším a patrně nejdůležitějším důvodem je tzv. princip prospěchu. Tento princip vychází z předpokladu, že příjemcem daně jsou jednotlivé obce a úhrada daně z nemovitosti přinese jejímu vlastníkovu užitek. Tímto užitek se rozumí zvýšení hodnoty nemovitosti poskytnutím státních služeb jako infrastruktura, veřejné osvětlení, policejní a požární ochrana atd. Skutečnost, že se poplatník daně z nemovitostí podílí na financování služeb, které mu přinášejí prospěch, je bezpochyby spravedlivá.¹³ V bohatých zemích, jako např. Monako nebo Malta se však nemovitosti nezdaňují vůbec.

Na základě vlastního výzkumu (viz Příloha 1) si dovoluji připojit následující graf, který ilustruje názor samotných poplatníků.

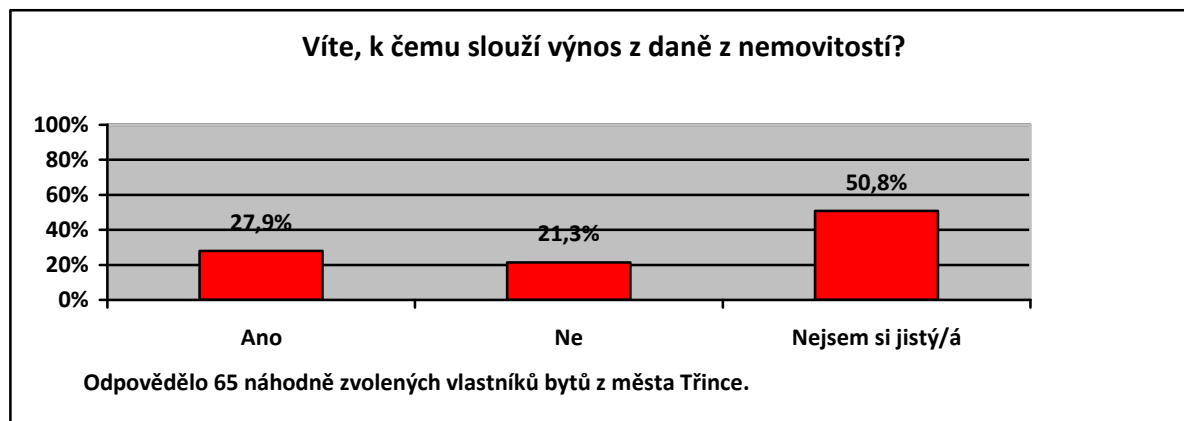
Graf 3.1: Výsledky vlastního výzkumu pomocí dotazníku, otázka č. 1 (viz Příloha 1).



Výsledek mluví o jednoznačné nespokojenosti se současným stavem. Jeden z důvodů, proč je většina z dotázaných pro zrušení daně z nemovitostí, lze vyvodit z dalšího grafu.

¹³ Setkal jsem se s argumentem, že logicky by za veřejné služby měl platit každý, kdo je využívá a ne pouze majitelé nemovitostí. Toto odůvodnění však nebere v úvahu již zmiňované zvýšení hodnoty nemovitostí a fakt, že kromě majitelů přilehlých nemovitostí jsou tyto služby využívány nepravidelně různorodými osobami (např. ze sousední obce nebo dokonce státu). Výběr daně, nebo poplatků od těchto osob je tedy zcela nereálný. Jinou, spravedlivější možností by bylo vybírat daň (nebo poplatek) za veřejné služby od všech obyvatel obce (takže i nájemníků).

Graf 3.2: Výsledky vlastního výzkumu pomocí dotazníku, otázka č. 2 (viz Příloha 1).



Je očividné, že nikdo nechce platit, aniž by pořádně věděl za co. Chyba je tedy částečně na straně státu a obcí, které nedokážou poplatníkům dostatečně vysvětlit, k čemu daň slouží. Někteří si dokonce myslí, že platí daň pouze za to, že můžou nemovitost vlastnit. Navíc náhlé zvyšování daně v posledních letech vyvolalo nemalý rozruch. Příkladem je zdvojnásobení většiny sazeb pro rok 2010 (včetně daně z bytů a nebytových prostor), které pobouřilo nejen poplatníky. Pojďme si tuto situaci popsat blíže. S rokem 2009 mají obce možnost zvýšit výslednou daňovou povinnost pomocí místního koeficientu (až pětinasobně). Mnoho obcí, které řešily nedostatek financí, tuto možnost využilo a obecně závaznou vyhláškou koeficient zavedlo. Zastupitelstva jednotlivých obcí přece nejlépe znají potřebu jeho zavedení a dokážou dobře předpovídat reakce poplatníků. Proto bylo toto zvýšení daně z nemovitostí mezi poplatníky přijato zpravidla umírněně.¹⁴ Rok 2010 však přinesl dvojnásobné zvýšení většiny sazeb, na které obyvatelstvo dostatečně připraveno. Oproti místnímu koeficientu zasáhla tato novela plošně všechny obce. Výsledkem je v některých případech až desetinásobně vyšší daň z nemovitostí oproti roku 2008. Takový skok nemůže být mezi poplatníky přijat kladně. S tím souvisí i obavy obecních zastupitelství z negativních reakcí občanů. Z toho důvodu byla řada obcí nucena kompenzovat zvýšení sazeb snížením, nebo dokonce úplným zrušením již zavedeného místního koeficientu. Myslím si, že svým načasováním a nastavením to od státu nebyl zrovna šťastný tah, který spíše podpoří již tak odmítavý postoj poplatníků k této dani. Na druhou stranu zastávám názor, že i

¹⁴ Pro rok 2010 zavedlo místní koeficient 296 obcí (což činí ze všech 6 250 obcí v ČR pouhé 4,7 %). Z toho 263 obcí ve výši 2, 21 obcí ve výši 3, pouze 1 obec ve výši 4 a nejvyšší koeficient 5 zvolilo jen 11 obcí. Viz *Cds.mfcr.cz* [online]. 15.1.2010 [cit. 2010-03-12]. Přehled koeficientů daně z nemovitostí platných k 1.1.2010. Dostupné z WWW: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html?year=0>.

kdyby nedošlo k tomuto náhlému zvýšení sazeb a teoreticky by všichni poplatníci dokonale rozuměli účelu této daně, pořád by ji většina neuznávala. Zásadní problém je totiž v současné legislativě daně z nemovitostí, která je nespravedlivá, neefektivní a v současné Evropě naprosto nevyhovující. Nedojde-li k zásadní reformě, daň z nemovitostí v ČR pozbude zcela na významu.

3.2 Daň z bytů a nebytových prostor

3.2.1 Předmět daně

Předmětem daně ze staveb jsou v našem případě byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech domu¹⁵, které se nacházejí na území ČR a jsou evidovány v katastru nemovitostí. Samotná stavba, ve které se tyto byty nebo nebytové prostory nachází (např. bytový nebo rodinný dům), již předmětem daně z nemovitostí není. Docházelo by totiž k dvojímu zdanění.

Trochu jiná situace je u bytových domů ve vlastnictví bytových družstev, v kterých nejsou vyčleněny bytové jednotky. Katastr nemovitostí takový dům eviduje jako jednu stavbu a družstvo z něj platí daň jako z celku. K vyčlenění bytových jednotek musí dojít s převodem první jednotky do osobního vlastnictví členů družstva. Základem pro vyčlenění je tzv. prohlášení vlastníka budovy, jehož smyslem je umožnit ono věcné rozdělení budovy na dům s jednotkami, vymezení jednotlivých jednotek, určení velikosti spoluvlastnických podílů a stanovení pravidel pro správu domu.

Napadá mě otázka, proč podléhají dani budovy a zastavěné pozemky jsou z předmětu daně vyloučeny? Pozemky jsou přece stále, skutečně nemovité, jejich nabídka je neměnná a jejich hodnota je dána hlavně sociálními a přírodními podmínkami. Argumentem nejspíše bude, že zastavěný pozemek nelze používat a nepřináší ekonomický efekt (s výjimkou prodeje). Na druhou stranu zase může mít velmi nepříznivý vliv na okolí. Konkrétně mám na mysli urbanizaci, se kterou souvisí snižování veřejných ploch ve městech (včetně ploch zeleně, parku, dětských hřišť atd.), které jsou důležité pro soužití obyvatelstva. Dalším

¹⁵ Za společné části domu, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, se považují části domů určené pro společné užívání. Jedná se zejména o vchody, schodiště, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výtahy, kryty civilní obrany, kanalizace apod.

negativem je rozrůstání měst a rozšiřování jejich zastavěného území do příměstské krajiny, čímž dochází k postupnému drancování životního prostředí. To má pro město kromě rekreační a relaxační funkce i zásadní vliv na vodní režim (vodní zdroje, protipovodňovou ochranu), příznivě působí na mikroklima a obsahuje velké množství kvalitních a úrodných půd. V zahraničí se již začíná diskutovat o tzv. ekologické dani z nemovitostí, která by tento problém částečně řešila. Zdanění by tak podléhaly výlučně pozemky (včetně těch zastavěných), jakožto vzácný a obtížně obnovitelný zdroj. Toto řešení by přineslo hospodárnější využívání půdy, stavění budov na menších pozemcích, obnovování již existujících staveb, ale i celkové zjednodušení výpočtu daňového základu. Tento způsob zdanění se mi jeví jako velmi zajímavý a český zákonodárce by měl zvážit jeho výhody.

3.2.2 Poplatníci daně

Poplatníkem daně z bytu nebo samostatného nebytového prostoru je zpravidla jeho vlastník.¹⁶ Tím jsou u nedružstevních bytů a samostatných nebytových prostor jednotliví vlastníci a nikoliv SVJ, které vzniklo za účelem správy majetku, který je ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků. Pokud tito vlastníci svůj byt nebo nebytový prostor pronajímají, samozřejmě i nadále jsou vlastníkem čili i poplatníkem daně. Daňová povinnost je neprenositelná, takže ji nemůžeme přenést na někoho jiného. Podobná situace je u družstevních bytů a nebytových prostor, které vlastní družstvo a lze je chápat jako nájemní. Členové družstva tak plní funkci tzv. nájemníků, kteří platí družstvu nájem, jehož obsahem je zpravidla i daň z této nemovitosti. Ta se na jednotlivé nájemce rozpočítává podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v budově. V případě převedení družstevního bytu do vlastnictví člena družstva se poplatníkem daně stává tento subjekt. Vše určuje stav k 1. lednu, staneme-li se vlastníkem po tomto datu, postihne nás daňová povinnost až v následujícím roce.

Je tedy rozhodující, zda byt, v němž bydlíme, zároveň vlastníme nebo ho pouze užíváme, většinou na základě nájemní smlouvy.

¹⁶ Viz § 8 zákona o dani z nemovitostí.

Má-li k bytu nebo nebytovému prostoru vlastnické právo více osob, nazýváme to spoluvlastnictvím. V tom případě jsou tyto osoby povinny platit daň ze stavby společně a nerozdílně.

Právní úprava daně z nemovitostí je v ČR při určení osoby poplatníka srovnatelná s většinou evropských zemí. Avšak za zmínku stojí např. řecká úprava daně z nemovitostí, podle které poplatníkem daně není osoba, která vlastní nemovitý majetek v hodnotě menší než 243.600 EUR.¹⁷

3.2.3 Osvobození od daně

Cílem daňového osvobození je zmírnit finanční zátěž vybraným poplatníkům, především v zájmu podpory životního prostředí, kultury, vzdělání, zdraví atp. Jeho význam je tedy sociální, ale částečně i motivační.

Byty a samostatné nebytové prostory mohou být od daně ze staveb osvobozeny trvale, nebo jen na určitou dobu. Osvobození se zpravidla váže na splnění určitých podmínek. Je třeba rozlišovat, zda-li poplatník daně, který má nárok na osvobození, musí podávat daňové přiznání, ve kterém teprve uplatní nárok na osvobození, nebo daňové přiznání nepodává vůbec.¹⁸

Byty a nebytové prostory jsou osvobozeny od daně z nemovitostí, pokud nastaly např. tyto skutečnosti:¹⁹

- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně), pokud byty a nebytové prostory byly vrácené do vlastnictví fyzických osob z titulu restituce a nedošlo k převodu nebo

¹⁷ Viz RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 390 s. ISBN 978-80-7179-563-6. Str. 43.

¹⁸ Viz § 9 odst. 6 zákona o dani z nemovitostí.

¹⁹ Více viz § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Je důležité připomenout, že osvobození od daně ze staveb podle § 9 odst. 1 písm. h), i) a p) se váže na prokázání, že poplatník použil finanční prostředky získané osvobozením na účely stanovené zákonem, a to na stavební úpravy, rekonstrukci a modernizaci obytných domů a na stavební úpravy kulturních památek. K výkladu § 9 vydalo Ministerstvo financí České republiky pokyn č. D-114, prokazování prostředků získaných osvobozením od daně z nemovitosti č. j. 261/2 934/1995.

přechodu vlastnictví na osoby jiné než blízké²⁰; toto osvobození se nevztahuje na nebytové prostory, pokud je v nich provozována podnikatelská činnost,

- do zdaňovacího období roku 2007 (včetně), pokud byty a nebytové prostory ve vlastnictví fyzických osob byly postavené do roku 1948 a více jak polovina těchto bytů v obytném domě je nájemních nebo byly tyto byty nejméně 15 let obsazeny též jinými uživateli než vlastníkem a osobami mu blízkými, pokud nedošlo od roku 1948 k převodu nebo přechodu vlastnictví na osoby jiné než blízké; toto osvobození se nevztahuje na nebytové prostory, pokud je v nich provozována podnikatelská činnost,
- do zdaňovacího období roku 2002 (včetně), pokud byly byty převedené z vlastnictví státu, obcí nebo družstev do vlastnictví fyzických osob a zároveň nedošlo k dalšímu převodu nebo přechodu vlastnictví na osoby jiné než blízké,²¹
- byty a nebytové prostory vlastní fyzické osoby pobírající příspěvek na živobytí nebo jsou tyto osoby společně posuzovány s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení,
- byty a nebytové prostory jsou osvobozeny od daně na dobu pěti let od roku následujícího po provedení ekologizace jejich vytápění, tj. změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, atd.²²

²⁰ Osoby blízké v tomto smyslu definuje § 8 odst. 2 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, tj. manžel, druh, příbuzný v řadě přímé a jeho manžel, sourozenec a jeho manžel, osvojitel a jeho manžel, osvojenec a jeho potomci, manžel osvojenec a manželé jeho potomků. Nejedná se tedy o osoby blízké ve smyslu § 116 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

²¹ Přijetí této úpravy osvobození od daně z nemovitosti mělo patrně motivovat nabyvatele družstevních jednotek. Oproti těmto nabyvatelům nebylo nabyvatelům družstevních rodinných domů poskytnuto žádné daňové osvobození od daně z nemovitosti.

²² Za zmínku stojí osvobození bytů a nebytových prostor, které slouží k zajištění hromadné osobní přepravy. Tento kuriózní a prakticky nemožný případ vzniká na základě toho, že výčet osvobození v zákoně o dani z nemovitosti se mnohdy týká pouze staveb a byty a nebytové prostory jsou osvobozeny v podmínkách pro osvobození těchto staveb podle § 9 odst. 3.

Myslím si, že když už osvobození pamatuje na osvobození sociálně slabších občanů (pobírajících příspěvek na živobytí), mohl by zákon vycházet vstříc i mladým lidem, kteří chtějí založit rodinu a bydlet ve vlastním. Tito lidé většinou splácejí hypotéku na nově pořízený byt a jejich příjmy (které už tak podléhají dani z příjmu) pak sotva stačí na důstojný život.²³

Drobný nedostatek spatřuji v absenci právní úpravy, která by umožňovala obcím rozšířit výčet osvobození od daně z nemovitostí na svém území nad zákonný rámec. Ty by pak mohly podle svých záměrů osvobodit od daně libovolnou skupinu staveb nebo poplatníků. Případné osvobození by však muselo být odůvodněno, aby nedocházelo k nespravedlivému zvýhodnění jen vybraných poplatníků. Teoreticky by tak mohly být osvobozeny i všechny nemovitosti na území celé obce. Tento systém by obcím umožnil např. podpořit bytovou výstavbu, zvýšit příliv nových obyvatel nebo podnikatelů. Zavedení této pravomoci lze opodstatnit skutečností, že veškerý výnos z daně je příjmem obecního rozpočtu. Proto nevidím důvod, proč by obce, jakožto nejlepší znalci nemovitostí na svém území nemohly disponovat takovým právem.

3.2.4 Stanovení daně

Vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru musí pro splnění své zákonné povinnosti provést dva úkony. Nejdříve daň přiznat a následně i zaplatit. Poplatník je povinen si daň sám vypočítat.

Daň z bytů a samostatných nebytových prostor²⁴ vypočteme vynásobením základu daně²⁵ a sazby daně.

²³ Jistou obdobou mého návrhu bylo daňové osvobození novostaveb, které bylo s rokem 2009 zrušeno. Jeho snahou bylo spíše podporovat výstavbu, než ulevit vlastníkům. Bezpochyby se jednalo o diskriminační opatření, protože majitelé novostaveb tak nepřispívali k úhradě veřejných služeb, třebaže jich plně využívají. Nejlepším příkladem je výstavba satelitních městeček, kde za výstavbu nové infrastruktury a inženýrských sítí fakticky platili pouze poplatníci, kteří tam vůbec nebydlí. Můj návrh by však nerozlišoval mezi novou a starou stavbou, ale mezi osobou poplatníka.

²⁴ Podle § 14 odst. 3 zákona o dani z nemovitosti se daň z jednotlivých bytů, souhrnů bytů, samostatných nebytových prostor nebo souhrnu samostatných nebytových prostor zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

²⁵ Podle § 14 odst. 2 zákona o dani z nemovitosti se základ daně z bytů a samostatných nebytových prostor zaokrouhluje na celé m² nahoru.

3.2.5 Základ daně

Základem daně u bytů nebo samostatných nebytových prostor je výměra jejich podlahové plochy v m² vynásobená koeficientem 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí. Tento koeficient zohledňuje podíl na společných částech stavby, takže tyto prostory se již samostatně nezdaňují. Výsledným základem daně je tedy tzv. upravená podlahová plocha.

Nabízí se zde otázka, není-li vhodnější stanovit základ daně hodnotou nemovitosti? Nedocházelo by tak k nespravedlnosti, kdy může teoreticky stejnou výši daně z nemovitosti platit jak vlastník drahého luxusního bytu, tak majitel starého nevybaveného bytu.²⁶ Základ daně by se mohl stanovit na základě tržní ceny nemovitosti nebo odhadem (v zahraničí se můžeme setkat i s různými kombinacemi obou těchto metod). Jelikož tržní ceny staveb jsou velmi nestabilní, doporučoval bych spíše druhou variantu odhadní ceny, která by se stanovila podle cenových map. Problémem by však mohly být aktualizace ocenění. Protože daň z nemovitostí tvoří jen malý podíl na celkových příjmech veřejných rozpočtů, katastrální úřady by nemusely vynakládat dostatečné náklady na časté aktualizace cenových map. Díky tomu by docházelo k odchylkám mezi skutečnou a katastrální hodnotou. Tento nedostatek by se vyřešil, kdyby si cenové mapy pro své území zpracovávaly samotné obce. Přece to ony mají nejlepší znalosti o cenách nemovitostí, které se nachází na jejich území. Obce by tedy mohly rozdělit své území do více zón, ve kterých by bylo pro stanovení hodnoty nemovitosti zohledněno, jak je život v zóně (a tedy i cena nemovitosti) ovlivněn např. přílehlou továrnou, skládkou, ale taky napojením na inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn) atp. U pronajatého majetku se jako nejsnadnější nabízí výpočet vycházející z čistého ročního výnosu. Další možností je stanovit daňový základ pomocí průměrné nájemní hodnoty. Takto určené hodnoty nemovitostí by v rámci zjednodušení daňové soustavy mohly navíc platit i pro daň darovací, dědickou a z převodu nemovitostí. Navíc by bylo možno uvažovat o případném osvobození nemovitostí do určité hodnoty, čímž by se vyšlo vstříc nepříteli majetným osobám a zároveň by správce daně nebyl zatěžován výběrem daní v zanedbatelné výši.

²⁶ Tento způsob by mohl částečně znevýhodňovat některé vlastníky, kteří se o svůj majetek starají, opravují jej a zhodnocují. Proto níže navrhuji zvýšenou sazbu daně pro chátrající nemovitosti.

Těmito způsoby se stanoví základ daně z nemovitosti ve většině vyspělých evropských zemí.²⁷ Vzájemně se liší pouze ve způsobech ohodnocení a jejich administrativní náročnosti.²⁸ Mezi hlavní výhody hodnotového systému patří větší spravedlnost v určení základu daně, zjednodušení právní úpravy a snížení administrativní náročnosti. Je tedy otázkou, proč se v ČR stále používá zastaralý systém stanovení základu daně výměrou?²⁹ V roce 2000 byl sice vládou vypracován návrh, který představoval výše zmíněné způsoby zdanění, avšak těsně před schválením byl zamítnut. Podle všeho se do budoucnosti o přechodu na hodnotový základ daně uvažuje, avšak zatím je to jen předmětem diskusí.

3.2.6 Sazba daně

Se základem daně úzce souvisí daňové sazby. Stejně jako ve většině evropských zemí i v ČR jsou byty a nebytové prostory zdaňovány pevně stanovenou sazbou.³⁰ Problém je ale v inflaci a základu daně. V ČR dochází v důsledku inflace postupně k faktickému snižování výnosu z daní. Příčinou je stálý základ daně stanovený výměrou a pevná sazba, které samostatně nereagují na inflaci. Tyto dopady se u nás řeší novelizací sazeb a koeficientů (např. zdvojnásobení většiny sazeb daně z nemovitostí v roce 2010). Sledování těchto neustálých změn unavuje jak poplatníky, tak správce daně. U hodnotového systému je situace jiná, protože hodnota nemovitosti přímo reaguje na inflační změny.

A teď k jednotlivým sazbám. Základní sazba daně z bytů činí 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Tato sazba se následně vynásobí koeficientem v závislosti na počtu obyvatel v obci podle posledního sčítání lidu.

²⁷ Podle zkušeností ze zahraničí s přechodem na hodnotový systém se ukazuje, že z důvodů nutnosti přeceňování nemovitostí dochází k růstu daňové povinnosti. Na druhou stranu ale jen tak může daň z nemovitostí tvořit významnější výnos pro rozpočty obcí.

²⁸ Např. v Dánsku poplatníci předávají údaje o svých nemovitostech správci daně. Tyto údaje jsou následně porovnány s údaji, které dodají správci daně obce. Poplatníci pak každoročně obdrží tržní odhady svých nemovitostí. Pokud s odhadem nesouhlasí, je jim vypočtena hodnota reálná.

²⁹ V době, kdy v ČR vznikal daňový systém, realitní trh téměř neexistoval a majetkové vztahy k nemovitostem procházely značnými změnami. Proto bylo nejvhodnějším řešením stanovit základ daně výměrou. Dnes je však situace zcela jiná.

³⁰ Ve světě se můžeme setkat i s velmi propracovanými systémem sazeb, které každoročně reagují na změnu míry inflace, nebo hodnoty nemovitostí.

Tab. 3.1: Koeficienty přiřazené k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, určené pro výpočet sazby daně z některých nemovitostí.

Koeficient	Počet obyvatel / Obec
1,0	$\leq 1\ 000$
1,4	$> 1\ 000 \leq 6\ 000$
1,6	$> 6\ 000 \leq 10\ 000$
2,0	$> 10\ 000 \leq 25\ 000$
2,5	$> 25\ 000 \leq 50\ 000$
3,5	$> 50\ 000$ včetně Františkových Lázní, Luhačovic, Mariánských Lázní a Poděbrad
4,5	Praha

Zdroj: § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí.

Příčinou existence tohoto koeficientu je nepochybně rozdílná hodnota nemovitostí ve velkém městě a na malé vesnici. Obce mohou pro jednotlivé části obce tento koeficient zvýšit o jednu kategorii, maximálně však na hodnotu 5,0 nebo snížit o jednu až tři kategorie. Nicméně změna tohoto koeficientu musí být odůvodněná. A jaký může být hlavní argument pro jeho změnu? Např. špatná infrastruktura, rozdílná dostupnost obchodní sítě, zdravotnictví, bezpečnost nebo stav životního prostředí.

V souvislosti se stanovením koeficientů podle výsledků sčítání lidu, které se uskutečňuje pouze jednou za několik let (posledně proběhlo v roce 2001, další je naplánováno na 2011), by mohlo docházet k určité diskriminaci. Za tak dlouhé období se totiž může počet obyvatel v obci výrazně změnit, čímž může vzniknout jistá nespravedlnost. Např. v obci je v době sčítání lidu 990 obyvatel, podle tabulky je jí přiřazen koeficient 1.0. V průběhu roku se počet obyvatel může navýšit na 1005 a do příštího sčítání lidu již nepoklesne pod 1001. Logicky by mělo dojít k zvýšení koeficientu na hodnotu 1.4, avšak rozhodné jsou výsledky z posledního sčítání. Příjmy obce z daně z nemovitostí by tak byly až do příštího sčítání teoreticky nižší. V případě poklesu počtu obyvatel by zase mohla nastat situace, že poplatníci by platili vyšší daně než v sousední obci se stejným počtem obyvatel. Problém by zaniknul, kdyby se pro stanovení koeficientu stal rozhodující počet obyvatel, jež jsou v obci přihlášení k trvalému pobytu v jistém okamžiku za zdaňovací období.

Pokud je v bytě nebo nebytovým prostoru provozována podnikatelská činnost na převažující části upravené podlahové plochy, stanoví se sazba s ohledem na druh podnikatelské činnosti.³¹

Základní sazba daně u samostatných nebytových prostor užívaných jako garáže³² činí 8 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. V situaci, kdy existují nadzemní podlaží³³, se základní sazba daně zastavěné plochy zvyšuje o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží. Pokud tento samostatný nebytový prostor slouží k provozování podnikatelské činnosti na převažující části upravené podlahové plochy nebo podlahové plochy nadzemních částí, stanoví se sazba stejně jako u bytů podle druhu podnikatelské činnosti. Tyto sazby se následně násobí tzv. obecním koeficientem 1,5, a to v případě, že ho obec stanovila.

U samostatných nebytových prostor, které jsou užívány pro podnikání, se sazba stanoví podle druhu podnikatelské činnosti. Takhle zjištěnou základní sazbu zvýšíme o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Případně se ještě vynásobí obecním koeficientem 1,5, pokud je stanovený obcí.

Základní sazba daně u ostatních samostatných nebytových prostor činí 2 Kč za 1 m², která se dále vynásobí koeficientem podle počtu obyvatel. V případě podnikání v těchto prostorách na převažující části upravené podlahové plochy se sazba stanoví podle druhu podnikatelské činnosti.

Z výše uvedeného vyplývá, že v bytech a nebytových prostorách, ve kterých je provozována podnikatelská činnost jen na určité části podlahové plochy, je pro způsob stanovení sazby daně rozhodující, zda jde o převažující část podlahové plochy. V opačném případě platí stejná sazba jako u bytů a nebytových prostor, které neslouží k podnikání.

Výsledné daňové povinnosti můžou být ještě vynásobeny místním koeficientem (pokud jej obec stanovila), který je detailněji popsán níže.

³¹ Viz § 11 odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitostí.

³² V případě, že by garáž byla v kupní smlouvě definována jako právo užívat určitou část společných prostor, tak se přiznání k dani nepodává, protože tyto prostory již zohledňuje koeficient 1,2, kterým se násobí základ daně.

³³ Prvním nadzemním podlažím se rozumí každé konstrukční podlaží, které má úroveň podlahy nebo i její části do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, nestanoví-li projektová dokumentace jinak. Podlaží umístěná nad tímto podlažím včetně účelově určeného podkroví je nutno považovat za další nadzemní podlaží.

Konečné sazby daní z bytů a nebytových prostor se v ČR liší pouze podle způsobu jejich využívání (podnikání, bydlení, garáž), počtu nadzemních podlaží a výše použitých koeficientů. V zahraničí se však můžeme setkat i s propracovanějšími systémy, kde se konečná sazba daně liší i podle osoby poplatníka (např. v Dánsku je nižší daň pro seniory, jejichž roční příjmy nepřekročí 130 000 DKK³⁴).

V zákoně postrádám zvýšenou sazbu daně pro stavby ve špatném technickém stavu. To by napomohlo k zvýšení zájmů vlastníků o jejich opravy, čímž by se zmenšil počet chátrajících budov a jejich negativní dopad na okolí. Navíc za předpokladu přechodu na hodnotový systém stanovení základu daně, kde hodnota nemovitosti souvisí s jejím technickým stavem, by zavedení takové sazby bylo nutné. Nastala by totiž opačná situace, kde by neexistence takového opatření jen zmenšovala daňovou povinnost z těchto nevhodných staveb. Jinou možností by bylo zavedení speciální místní daně z těchto nemovitostí.

Stejně jako u základu daně a osvobození, tak i u sazby daně mají obce nedostatečné rozhodovací právo v ovlivnění její výše. Jistým krokem vpřed je zavedení od roku 2008 tzv. místního koeficientu, kterému je níže věnována samostatná kapitola. Ve srovnání s evropskými zeměmi je stupeň autonomie českých obcí mnohem nižší. Argumentem pro změnu je opět skutečnost, že jediné obec a jejich starosta či starostka znají situaci na svém území lépe než ministerstvo nebo poslanec. Na časté jednorázové zvyšování sazeb nemohou obce dostatečně reagovat, což jen podřívá jejich rozhodovací pravomoci. Proto by daňovou sazbou měly plně disponovat právě ony. V praxi by to vypadalo tak, že obec by si v rámci své působnosti stanovila sazbu daně z nemovitostí obecně závaznou vyhláškou. Zákonem by bylo stanoveno pouze určité rozmezí, ve kterém by se sazby mohly pohybovat. O určení konečné výše sazby by měli částečně rozhodovat i samotní poplatníci. A to v tom smyslu, aby se mohli rozhodnout, zda od obce požadují určité služby, jejichž úhrada by byla součástí daně.

³⁴ Viz RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 390 s. ISBN 978-80-7179-563-6. Str. 74.

3.2.7 Příklady výpočtu daně z bytů

Cílem těchto příkladů je ilustrovat nespravedlnost daně z bytů a míru, v jaké může být ovlivněna obcemi.

Pro výpočet následujících příkladů jsou použity tyto nemovitosti:

- 1. BYT č. 1:** Důchodce pan Síkora žije ve vlastním bytě v obci Jablunkov, kde podle posledního sčítání lidu žije 5 934 obyvatel. Byt se nachází na okraji obce v části Žihla, hned vedle továrny a skládky. V místě není kanalizace ani plynová přípojka, infrastruktura je ve špatném stavu. Rozloha bytu je 75 m^2 a jeho vybavení je velmi skromné. Měsíční příjem pana Síkory činí 10 000 Kč.
- 2. BYT č. 2:** Podnikatel pan Šotkovský vlastní luxusní byt o výměře 75 m^2 , který se nachází rovněž v obci Jablunkov. Byt je situován v centru obce, kde je vybudována nová infrastruktura včetně kanalizace a plynové přípojky. Měsíční příjem pana Šotkovského je 45 000 Kč.

Příklad 1

Obec obecně závaznou vyhláškou nestanovila místní koeficient a na celém území obce platí jeden původní koeficient podle počtu obyvatel.

Tab. 3.2: Výpočet příkladu 1.

	BYT č. 1	BYT č. 2
Výměra v m^2	75	75
Koeficient	1,2	1,2
Základ daně v m^2	$75 \times 1,2 = 90$	$75 \times 1,2 = 90$
Základní sazba daně v Kč/m^2	2	2
Koeficient podle počtu obyvatel	1,4	1,4
Výsledná sazba daně v Kč/m^2	$2 \times 1,4 = 2,8$	$2 \times 1,4 = 2,8$
Daňová povinnost v Kč	$90 \times 2,8 = \mathbf{252}$	$90 \times 2,8 = \mathbf{252}$

Z příkladu je zřejmé, že i přes podstatné rozdíly v hodnotách obou bytů, jejich umístěních, infrastruktury, inženýrských sítí a v neposlední řadě v příjmech poplatníků oba platí stejnou daň. Dochází tak k značné nespravedlnosti, kterou můžou současně snížit pouze

obce. Jediným řešením je změna koeficientu podle počtu obyvatel, kterou znázorňuje následující příklad.

Příklad 2

Obec Jablunkov se rozhodla zmírnit výše uvedenou nespravedlnost pomocí změny koeficientu 1,4, který je pro ni stanoven podle počtu obyvatel. Obecně závaznou vyhláškou jej v části Žihla snížila na hodnotu 1,0, naopak v centru obce koeficient zvýšila na hodnotu 1,6.³⁵

Tab. 3.3: Výpočet příkladu 2.

	BYT č. 1	BYT č. 2
Výměra v m ²	75	75
Koeficient	1,2	1,2
Základ daně v m ²	75 x 1,2 = 90	75 x 1,2 = 90
Základní sazba daně v Kč/m ²	2	2
Koeficient podle počtu obyvatel	1,0	1,6
Výsledná sazba daně v Kč/m ²	2 x 1,0 = 2	2 x 1,6 = 3,2
Daňová povinnost v Kč	90 x 2 = 180	90 x 3,2 = 288

Příklad vypovídá o tom, že odlišnost jednotlivých částí obce podle dostupnosti, infrastruktury, inženýrských sítí atp., se rozhodnutím obce může v konečné výši daňové povinnosti projevit. Jedná se však o velmi omezený nástroj, který řeší situaci jen částečně. Tento problém by nevyřešilo ani zavedení místního koeficientu, jelikož se týká všech nemovitostí na území celé obce. Rozdílnost mezi příjmem poplatníků, hodnotou a stavem nemovitostí se do konečné výše daně nijak nepromítne.

³⁵ Podle § 11 odst. 3 písm. a) může obec vydáním obecně závazné vyhlášky změnit koeficient podle počtu obyvatel pro její jednotlivé části. Touto změnou se rozumí jeho zvýšení o jednu kategorii nebo snížení o jednu až tři kategorie.

3.3 Daň ze souvisejících pozemků

Zdanění pozemků, jakožto součást daně z nemovitostí úzce souvisí se zdaněním staveb. Není tedy výjimkou, že obě tyto oblasti mají mnoho identických nedostatků. Více v následujících řádcích.

3.3.1 Předmět daně

Obecně jsou předmětem daně z pozemků pozemky, které se nacházejí na území České republiky a jsou vedené v katastru nemovitostí. Právě katastr má nepopíratelný vliv pro určení předmětu daně, neboť právní úprava daně z nemovitostí přebírá druhové rozdělení pozemků tak, jak jsou uvedeny v katastrálním zákoně. Předmětem daně z pozemků nejsou pozemky zastavěné stavbami v rozsahu jejich půdorysu.³⁶ Toto pravidlo platí i v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb.

V kapitole o dani ze staveb jsem se zmiňoval o tzv. ekologické dani z nemovitostí. Její princip popírá současný stav, kdy předmětem daně nejsou pozemky zastavěné stavbami. Kromě zavedení zdanění pozemků pod stavbami by zároveň došlo ke zrušení daně ze staveb. Argumentem takové daně je stálost, vzácnost a omezená nabídka pozemků. Nadto by došlo k hospodárnějšímu využívání půdy, obnovování zastaralých staveb nebo ke stavění nových budov na menších pozemcích. Tato daň má bezpochyby budoucnost, což by měl zvážit i český zákonodárce při tvorbě nových zákonů.

V oblasti vlastnictví bytů a samostatných nebytových prostor se setkáváme především s pozemky odvozenými od vlastnictví k bytům nebo samostatným nebytovým prostorům. Jedná se o tzv. související pozemky. Tyto pozemky souvisejí s užíváním a provozem domu např. přístupové cesty, místa pro umístění odpadu, venkovní prostory pro zaparkování vozidel, oplocení, trávníky, parky atp. Ne ovšem u každé stavby se tento související pozemek musí nacházet. Příkladem jsou velká panelová sídliště, kde často stojí jedna budova vedle druhé.

³⁶ Další výjimkou, jenž stanoví § 2 zákona o dani z nemovitostí jsou lesní pozemky, na kterých se nachází lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy (kromě rybníků) sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu státu.

3.3.2 Poplatníci daně

Poplatníkem daně z pozemku je stejně jak ve většině evropských zemí zpravidla vlastník pozemku. V případě družstevního domu je tedy jediným poplatníkem toto družstvo. Členům družstva se pak výše této daně promítne do družstevního nájemného podle poměru podlahové plochy jejich bytů k celkové podlahové ploše bytového domu. S převedením družstevního bytu do osobního vlastnictví musí dojít i k převedení vlastnických práv k pozemku.

Trochu odlišná situace je u SVJ a bytů v osobním vlastnictví, kde jsou pozemky v tzv. podílovém spoluvlastnictví, které je odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru evidovaného v katastru nemovitostí. Jedná se o tzv. ideální spoluvlastnictví, kde výše spoluvlastnického podílu neodpovídá konkrétní části společného pozemku, ale každý z ideálních spoluvlastníků je spoluvlastníkem celého nerozděleného pozemku a výše podílů určuje míru, v jaké se jednotliví spoluvlastníci podílejí na vlastnickém právu k společnému pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků na společném souvisejícím pozemku je stanovena poměrem podlahové plochy konkrétní jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek domu, pro který plní pozemek funkci souvisejícího pozemku. Všichni spoluvlastníci jsou tedy povinni platit daň z pozemku společně a nerozdílně ve výši svých podílů. Daňové přiznání pak podává jeden ze spoluvlastníků za všechny. Nedohodnou-li se na společném zástupci, určí ho správce daně, v jehož územní působnosti se pozemek nalézá. Spoluvlastníci bytu nebo samostatného nebytového prostoru jsou povinni platit daň ze svého podílu na pozemku společně a nerozdílně.

V praxi je častým jevem, že určitý pozemek plní funkci souvisejícího pozemku pro více domů (např. společné nádvoří), musí tak být uveden v prohlášení pro všechny tyto budovy.

3.3.3 Osvobození od daně

K daňovému osvobození pozemků odvozených od vlastnictví k bytům nebo samostatným nebytovým prostorům dochází jen zřídka ve specifických situacích. Většiny běžných vlastníků bytů se tedy týkat nebudou.

Podobně jako v případě osvobození od daně ze staveb, i zde existují případy, kdy poplatník mající nárok na osvobození od daně z pozemků³⁷ nemusí podávat daňové přiznání. Jedná se např. o pozemky ve vlastnictví státu, obcí a krajů na jejichž území se nacházejí, pozemky tvořící veřejně přístupné parky, prostory, sportoviště atd. Mezi pozemky, u nichž poplatník musí uplatnit nárok na osvobození v daňovém přiznání, patří např. pozemky ve vlastnictví církvi, sdružení občanů, škol, muzeí, galerií, knihoven, zdravotnických zařízení atd.³⁸

Myslím si, že stejně jako u osvobození od daně ze staveb, i zde by měly mít obce možnost rozšířit výčet osvobození nad zákonný rámec.³⁹ Konkrétně by měla existovat vazba mezi byty a pozemky odvozenými od jejich vlastnictví. Bylo by totiž nelogické, kdyby obec mohla obecně závaznou vyhláškou osvobodit od daně ze staveb určitou skupinu bytů nebo jejich vlastníků, a nemohla by i zároveň osvobodit pozemky související s vlastnictvím těchto bytů.

3.3.4 Stanovení daně

Daň z pozemků získáme vynásobením základu daně a sazby. Rozhodující je stav zapsány v katastru nemovitostí k 1. lednu. Jak základ daně, tak i sazba se liší podle druhu pozemku. Ty rozlišujeme na:

- pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů
- pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb
- ostatní pozemky.

Nás bude zajímat zejména poslední zmíněná skupina pozemků, která s vlastnictvím bytových jednotek souvisí nejčastěji. Součástí těchto ostatních pozemků jsou zastavěné

³⁷ Osvobození se vztahuje i na část pozemku.

³⁸ Viz § 4 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí.

³⁹ Od 1. ledna 2008 mohou obce obecně závaznou vyhláškou osvobodit pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, které neleží v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše.

plochy a nádvoří, stavební pozemky⁴⁰ a ostatní plochy (pokud jsou předmětem daně). Základem daně je skutečná výměra pozemku k 1. lednu v m². Sazba daně činí za každý 1 m² u zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč, u stavebních pozemků 2,00 Kč a u ostatních ploch 0,20 Kč.

Rozdílnost cen stavebních pozemků na malé vesnici a ve velkém městě se snaží redukovat tzv. koeficient podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, kterým se vynásobí sazba daně za stavební pozemek. Koeficienty jsou identické s těmi pro výpočet daně ze staveb.⁴¹

Obce mohou pro jednotlivé části svého území tento koeficient zvýšit o jednu kategorii, maximálně však na hodnotu 5,0 nebo snížit o jednu až tři kategorie. Díky možnosti změnit tento koeficient lze v jednotlivých částech obce upravit sazbu daně s ohledem na kvalitu infrastruktury, životního prostředí, bezpečnost, dostupnost obchodů atd. Konečná daňová povinnost z pozemků (kromě zemědělských) se dále násobí místním koeficientem (v případě, že je stanoven obecně závaznou vyhláškou), který je blíže popsán o několik řádků níže.

Stejně jako u daně z bytů, tak i zde se ptáme, není-li vhodnější stanovit základ daně ze všech pozemků jejich hodnotou? Prvním impulsem k zamyšlení nad touto skutečností je, že hodnotový systém stanovení základu daně z pozemků již existuje ve většině evropských zemí. Přispělo by to především k zjednodušení současného stavu, kdy pro různé pozemky existují rozdílné metody výpočtu základu daně.⁴²

Co se týče sazeb daně, tak i zde obce nemůžou dostatečně ovlivnit jejich výši. Podle mě by si samy dokázaly nejlépe určit, jaká je nejvhodnější sazba pro určitý pozemek na jejich území. Zákon by pouze stanovil určité rozmezí, ve kterém by se sazba mohla pohybovat.

⁴⁰ Stavebním pozemkem v tomto smyslu rozumíme nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, jenž byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb; rozhodující je výměra v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se tato stavba stane předmětem daně ze staveb nebo jestliže ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.

⁴¹ Viz Tabulka 3.1: Koeficienty přiřazené k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu, určené pro výpočet sazby daně z některých nemovitostí nebo také § 11 odst. 3 písm. a) zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí.

⁴² Viz § 5 zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí.

3.4 Místní koeficient

Obec může pro všechny nemovitosti⁴³ na jejím území stanovit jeden, tzv. místní koeficient (ve výši 2, 3, 4 nebo 5). Daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy nemovitostí se pak tímto koeficientem vynásobí (výnos z daně tak může být až pětinasobně vyšší). Tato možnost dala obcím větší rozhodovací práva o konečné výši daně z nemovitosti, což je dle mého názoru krok vpřed.⁴⁴ Avšak toto řešení je stále nedostačující. Samotný koeficient má přitom jisté nedostatky. Prvním je, že pokud jej obec stanoví, je závazný pro všechny nemovitosti na území celé obce. Ideálnější by byl stav, kdyby mohl být zaveden pro dílčí části obce nebo jednotlivé nemovitosti. Druhým nedostatkem je, že na rozdíl od změny koeficientu podle počtů obyvatel, zavedení místního koeficientu nemusí být odůvodněno. Nicméně případná nespokojenost poplatníků z navýšení daně nevznikne, budou-li jasně informováni, na co se peníze použijí. Jedinou funkcí místního koeficientu je tedy možnost výrazného zvýšení příjmů do obecních rozpočtů. Jelikož jsem zastáncem teorie „rapidního zvyšování autonomie obcí v oblasti daně z nemovitostí“ (především ve stanovení základu daně, sazby daně a osvobození od daně), vnímám tento koeficient spíše jako dočasné řešení. Samotnou budoucnost daně z nemovitostí vidím v radikálnějších změnách.

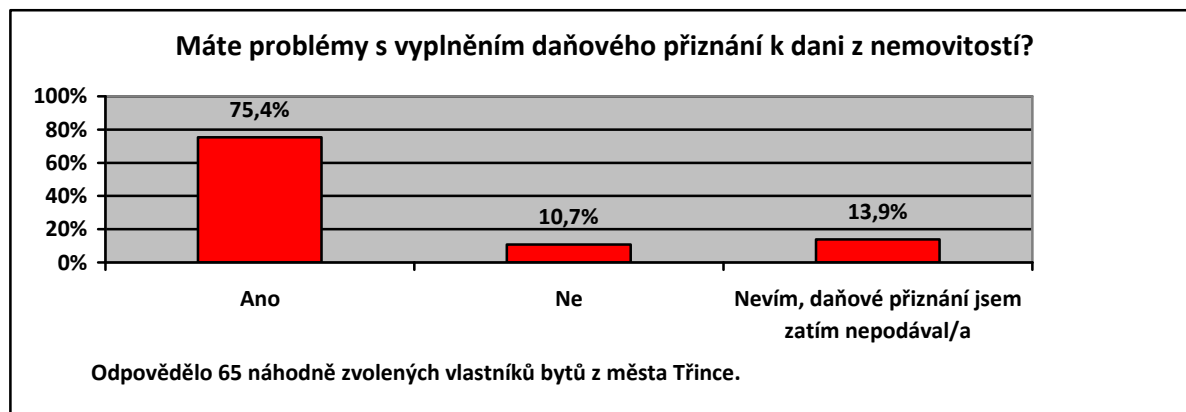
3.5 Daňové přiznání a placení daně z nemovitostí

Z výše uvedeného textu je zřejmé, že současná právní úprava daně z nemovitostí není nijak jednoduchá. Jelikož vlastník bytu je povinen si daň sám vypočítat, stává se pro něj vyplnění daňového přiznání nemalým problémem. Není výjimkou, že mnozí se neobejdou bez rady odborníka. Výsledky mého výzkumu tuto skutečnost pouze stvrzují.

⁴³ S výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

⁴⁴ Důvodem zavedení místního koeficientu bývá především nedostatek obecních příjmů, které jsou potřebné na veřejné služby, za které si občané platí formou daně (stavba a správa komunikací, veřejné osvětlení atd.). Příčinou jeho zavedení může být např. i úklid přilehlých chodníků, které jsou zpravidla ve vlastnictví obce. Podle poslední novely jsou za jejich stav zodpovědní pouze jejich vlastníci (ve většině případů obce). To podstatně zvýšilo obecní výdaje na jejich údržbu (především v zimním období) a potřebné příjmy si obec může obstarat mimo jiné zvýšením tohoto koeficientu.

Graf 3.3: Výsledky vlastního výzkumu pomocí dotazníku, otázka č. 3 (viz Příloha 1).



V případě zavedení výše uvedených návrhů na reformu daně z nemovitostí a celkového zjednodušení právní úpravy by byl i tento problém zmírněn. Problém s vyplněním daňového přiznání se týká zejména poplatníků, kteří jsou majitelem bytu v osobním vlastnictví. Bytová družstva tento problém zpravidla nemají, poněvadž přiznání k dani podává většinou jejich vlastní účetní. Teď ale přejdeme k současné úpravě týkající se přiznání a placení této daně.

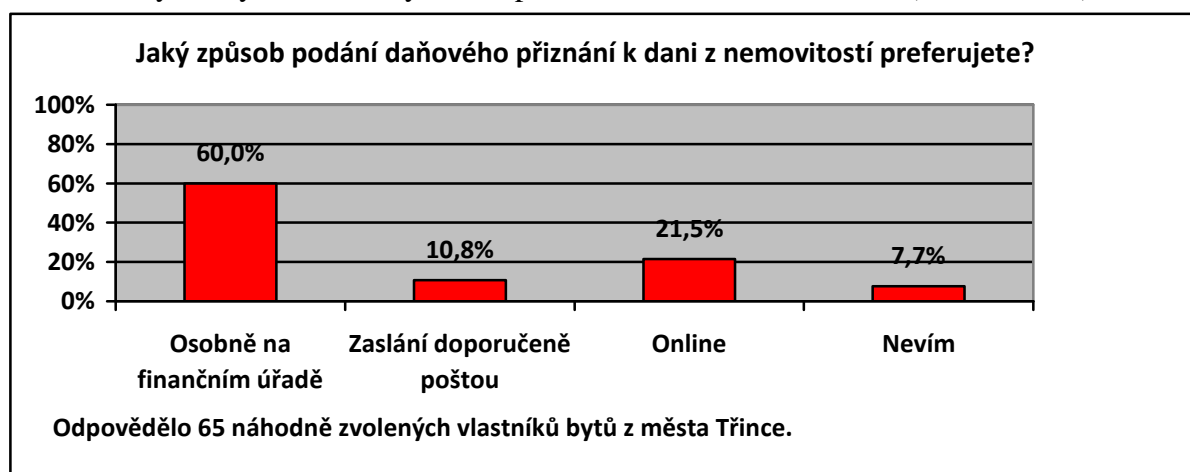
Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok a rozhodující je stav k 1. lednu příslušného zdaňovacího období a to podle zápisu v katastru nemovitostí. Ke změnám skutečností rozhodných pro daňovou povinnost, které nastaly v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží (např. změna užívání stavby, změna vlastníka, přístavba). Daňové přiznání je poplatník povinen podat do konce ledna daného zdaňovacího období. Daň z nemovitostí se tak jako jediná platí dopředu.

Pokud v průběhu zdaňovacího období nedošlo ke změnám okolností rozhodných pro vyměření daně, daňové přiznání k dani z nemovitostí se podává pouze jednou. V budoucnu se potom daň vyměří z poslední známé daňové povinnosti. Správce daně pak zpravidla zašle poplatníkovi složenku s uvedenou částkou k úhradě. Obdobně se postupuje i v ostatních případech, které by byly pro poplatníka jen zbytečnou zátěží (např. změna sazby nebo změna koeficientů). V takových případech finanční úřad vyměří daň ve výši poslední známé daňové povinnosti, kterou upraví o výše uvedené změny a výslednou daň sdělí poplatníkovi formou platebního výměru nebo hromadného podpisného seznamu. Nastanou-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím změny okolností rozhodné pro vyměření daně nebo dojde-li ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň znovu přiznat a to opět do

31. ledna zdaňovacího období. Poplatník si může v takové situaci zvolit, zda podá nové daňové přiznání nebo pouze dílčí daňové přiznání obsahující výčet změn a nově vypočítanou daňovou povinnost.⁴⁵

Povinnosti poplatníka je podat daňové přiznání včas a řádně na tiskopise vydaném Ministerstvem financí České republiky, vyplnit všechny požadované údaje pravdivě, uplatnit si nároky na osvobození a samostatně vypočítat daňovou povinnost. Daňové přiznání je možno podat klasickým způsobem (tištěnou formou) na finančním úřadě nebo odeslat doporučeně poštou. Novinkou posledních let je možnost elektronického podání. Podívejme se na následující graf, jenž zachycuje, který způsob podání daňového přiznání je dnes mezi poplatníky nejčastěji upřednostňován.

Graf 3.4: Výsledky vlastního výzkumu pomocí dotazníku, otázka č. 4 (viz Příloha 1).



Z výsledku ankety je patrné, že možnost podat daňové přiznání online ještě není dostatečně v podvědomí poplatníků. Přitom si myslím, že tenhle způsob předkládání přiznání k dani má obrovský potenciál, a to nejen pro ty, kteří mají s vyplněním papírového formuláře obtíže. Proto si přibližme jeho nesporné výhody oproti klasické formě.

⁴⁵ Rovněž osoba, která přestala být poplatníkem daně z nemovitosti z důvodu změny vlastnického nebo jiného práva ke všem nemovitostem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitostí, nebo tyto nemovitosti zanikly, má povinnost oznámit tyto skutečnosti správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období. Nastanou-li změny ostatních údajů uvedených v daňovém přiznání, musí být poplatníkem oznámeny správci daně do 30 dnů ode dne, kdy nastaly.

Samotné přiznání se elektronicky nejen podává, ale i vyplňuje.⁴⁶ Není tak potřeba běhat na finanční úřad, shánět formuláře, zdlouhavě je vyplňovat a listovat v nepřehledných pokynech. Elektronická vyplnění disponují mnoha příjemnými funkcemi, jako např. automatickou nápovědou, kontrolou zadávaných dat nebo vypočtených číselných údajů. Navíc v případě, že necháme vše na poslední chvíli, vyhneme se dlouhým frontám na finančním úřadě nebo poště. Není proto lepší si vše usnadnit a celý proces podání vyřídit z pohodlí domova? Lze tak ušetřit čas, náklady na tiskopisy a přispět k rychlejšímu zpracování přiznání k dani na finančních úřadech. Věřím, že je pouze otázkou času, než se online podání daňového přiznání stane zavedeným standardem.

Pokud je nemovitost ve vlastnictví více osob, jsou tyto osoby povinny platit daň z nemovitosti společně a nerozdílně.⁴⁷

Daň z nemovitostí je zpravidla splatná ve dvou stejných splátkách, a to do konce května a do konce listopadu.⁴⁸

⁴⁶ Vyplněné daňové přiznání je možné zaslat na finanční úřad buď prostřednictvím datové schránky nebo daňového portálu (v tomto případě je nutné si zařídit elektronický podpis). Samozřejmě existuje i možnost daňové přiznání vyplnit elektronicky, poté jej vytisknout a podat osobně nebo zaslat poštou.

⁴⁷ Viz § 13a zákona o dani z nemovitostí.

⁴⁸ Viz § 15 zákona o dani z nemovitostí.

4 PROBLEMATIKA DANĚ Z PŘÍJMŮ A OSTATNÍCH DANÍ U BYTOVÝCH JEDNOTEK

4.1 Obecně o dani z příjmů

Daň z příjmů patří mezi nejdůležitější příjmy státního rozpočtu, a proto je nutné ji v rámci financování veřejného sektoru zachovat. Upravuje ji zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, který je rozdělen na daň z příjmů fyzických osob, právnických osob a společná ustanovení pro obě tyto daně.

Tato úprava patří bezpochyby k nejsložitějším daňovým zákonům u nás. Navíc je velmi nepřehledná a pro běžného poplatníka často zcela nesrozumitelná (k čemuž přispívá i velké množství novel). Hned při prvním listování v zákoně si nelze nevšimnout jedné legislativně – technické chyby týkající se čtvrté části zákona (konkrétně nadpisu „Zvláštní ustanovení pro vybírání daně z příjmů fyzických osob“). Jak vyplývá z názvu, paragrafy pod tímto titulkem by logicky měly platit pouze pro fyzické osoby, ale realita je zcela jiná. Např. § 38m a § 38o se týkají pouze právnických osob, zase § 38n a § 38p upravují jak fyzické, tak i právnické osoby. Těžce hledám nějaké odůvodnění, proč doposud nebyl tento chaotický působící nedostatek odstraněn.

Základem daně⁴⁹ jsou příjmy (s výjimkou příjmů osvobozených od daně) plynoucí poplatníkovi za zdaňovací období, které jsou sníženy o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (není-li u jednotlivých příjmů v zákoně stanoveno jinak⁵⁰). Součástí těchto výdajů mohou být i např. daňové odpisy, zůstatková cena nemovitosti nebo zákonné rezervy⁵¹, které mohou významně ovlivnit základ daně. Základ daně se u právnických osob zaokrouhluje na celé tisícikoruny dolů a u fyzických osob na celé stokoruny dolů.

⁴⁹ Viz § 5 zákona o daních z příjmů.

⁵⁰ Např. základem daně ze závislé činnosti je tzv. superhrubá mzda, se kterou se ještě v následujícím textu setkáme.

⁵¹ Viz § 24 odst. 2 zákona o daních z příjmů.

Sazba daně z příjmů právnických osob činí 19 %, u osob fyzických je ve výši 15 %.⁵² V některých případech se lze setkat i se zvláštní sazbou daně (např. 15 % srážková daň z úroků z termínovaných vkladů), viz § 36 zákona o daních z příjmů.

Poplatníkem daně z příjmů (plynoucích jak ze zdrojů na území ČR tak ze zahraničí) jsou obecně fyzické a právnické osoby, které mají bydliště v ČR nebo se zde obvykle zdržují.⁵³ V našem případě se jedná o vlastníky bytových jednotek, kterým v souvislosti s vlastnictvím těchto nemovitostí vzniká řada zdanitelných příjmů.

4.2 Daň z příjmů SVJ

Protože je SVJ právnickou osobou, je ze zákona i účetní jednotkou⁵⁴ a musí plnit daňové povinnosti. Jak už bylo výše řečeno, SVJ lze chápat jako neziskovou právnickou osobu, která vznikla se záměrem správy, provozu a oprav majetku ve spoluvlastnictví jednotlivých členů (viz § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů). Náklady a výnosy z této činnosti nejsou předmětem daně z příjmů, protože se zpravidla přeúčtovávají (podle rozhodnutí společenství) jednotlivým vlastníkům.⁵⁵ Společenství může popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu bytového zákona a činnosti související s provozováním společných prostor, které užívají i jiné osoby (SVJ nemůže svůj rozsah rozšířit o další podnikatelské aktivity).⁵⁶ Je tedy nutno rozlišovat mezi hlavní činností (jedná se o náklady a výnosy jednotlivých vlastníků) a hospodářskou činností (výsledkem jsou vlastní výnosy společenství).

A jaké zdanitelné výnosy můžou SVJ vzniknout? V praxi se jistě najde mnoho forem jejich získání, ale mezi nejčastější patří:

⁵² Sazby daně přitom v posledních letech doznaly řady změn. Např. sazba daně z příjmů právnických osob v roce 1999 činila až 35 %, kdežto progresivní sazba daně z příjmů se od roku 2008 změnila na lineární (rovnou). Těmto způsobům zdanění příjmů se věnuji níže v samostatné kapitole.

⁵³ Viz § 2 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

⁵⁴ Viz § 1 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.

⁵⁵ Náklady související se správou, provozem a opravami společných prostor nejsou nákladem SVJ, ale jednotlivých vlastníků. Hradí se zálohově a o jejich výši rozhoduje shromáždění SVJ (viz § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů). Tyto platby jsou SVJ vedeny jako závazky vůči vlastníkům a musí být v jistých okamžicích vyúčtovávány. Svým charakterem jsou jistým druhem půjčky.

⁵⁶ Činnostmi souvisejícími s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným osobám jsou např. společné užívání výměňkové stanice tepla, domovní prádelny, televizní antény atd.

- úroky z termínovaných vkladů vlastníků uložených u peněžních ústavů, rozhodnou-li vlastníci, že budou podléhat zdanění SVJ (na rozdíl od úroků z vkladů na běžných účtech, které nejsou předmětem daně),
- penále a úroky za opožděné platby jednotlivých vlastníků, penále týkající se služeb (např. za nedodání tepla nebo užitkové vody),
- penále a úroky za opožděné platby nájemného od nájemníků společných prostor (zde je opět na jednotlivých vlastnících, zda ponechají tento příjem společenství).

Daňovým základem u SVJ je hospodářský výsledek⁵⁷, který vzniká rozdílem mezi výnosy⁵⁸ a náklady. SVJ, jakožto poplatník, který nebyl zřízen za účelem podnikání, si může snížit základ daně až o 30 % (ale maximálně o 1 milion Kč). Pokud činí snížení méně než 300 000 Kč, lze odečíst celou jeho výši. Prostředky získané tímto snížením musí SVJ v následujících 3 letech vynaložit na krytí nákladů, které souvisejí s hlavní činností.⁵⁹

4.2.1 Úroky z termínovaných vkladů

Jsou-li celkové zdanitelné příjmy SVJ menší než 300 000 (což je ve většině případů), je vhodné úroky plynoucí z termínovaných vkladů nerozpočítávat na jednotlivé vlastníky, ale ponechat ke zdanění SVJ. Takto se může tento úrok zcela vyhnout dani z příjmů, ale i srážkové dani (15 %), které podléhá. Pokusím se to blíže vysvětlit na jednoduchém příkladě.

Příklad

Celkové výnosy SVJ (včetně úroku z termínovaného vkladu) jsou po odečtení nákladů např. ve výši 250 000 Kč. Přitom úroky z termínovaných vkladů jsou v našich výnosech v brutto hodnotě, protože tato sražená daň se podle zákona započítává na celkovou daňovou povinnost.⁶⁰ Jak jsem již zmínil výše, tento základ daně může SVJ snížit podle § 20 odst. 7

⁵⁷ Může nastat situace, že všechny výnosy jsou příjmem vlastníků a jsou jim přeúčtovány. Pak hospodářský výsledek nevzniká a SVJ daň z příjmů neplatí.

⁵⁸ Kromě výnosů, jenž nejsou předmětem daně, nebo jsou od daně osvobozeny. Viz § 23 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

⁵⁹ Viz § 20 odst. 7 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

⁶⁰ Viz § 36 odst. 6 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

zákona o daních z příjmů. Jelikož 30% z 250 000 Kč činí pouhých 75 000 Kč (což je méně než 300 000 Kč), odečteme si částku do výše daňového základu tj. 250 000 Kč. Výsledný daňový základ se rovná 0 Kč, stejně tak daňová povinnost je 0 Kč. Sražená daň se v tomto případě stává přeplatkem, o jehož vrácení musí SVJ požádat příslušný finanční úřad.

4.2.2 Závislá činnost a funkční požitky

V případě, že SVJ vyplácí odměny členům výboru nebo mzdu zaměstnanci (na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce), musí z těchto výplat odvádět daň z příjmů jako kterýkoli jiný zaměstnavatel. Základem daně je tzv. superhrubá mzda (tj. příjem zvýšený o pojistné hrazené SVJ). Pro rok 2010 je sazba hrazeného zdravotního pojištění ve výši 9 %, sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem činí 25 %. Základem daně je tak příjem zvýšený o 34 %. Výjimku tvoří odměny členů statutárních orgánů a dalších orgánů právnických osob, ze kterých se platí pouze zdravotní pojištění.⁶¹ Na výslednou daň mají vliv taky různé slevy na dani nebo položky odčitatelné od základu daně. V mnoha případech tuto práci vykonávají důchodci, kterým často nevznikne žádná daňová povinnost.

Příklad

Důchodce pan Bulava pobírá roční důchod ve výši 168 000 Kč. V SVJ zastává funkci předsedy výboru (statutárního orgánu), za což obdržel v roce 2010 odměny v celkové brutto hodnotě 90 000 Kč.

Tab. 4.1: Výpočet příkladu na daň z příjmů ze závislé činnosti.

Text	Kč
Příjem	90 000
Základ daně	$90\,000 \times 1,09 = \mathbf{98\,100}$
Zaokrouhlený základ daně	98 100
Daň (15%)	14 715
Sleva na dani	24 840
Daňová povinnost ⁶²	$14\,715 - 24\,840 = \mathbf{0}$

⁶¹ Viz § 5 zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění. Naproti tomu zákon č. 100/1988 Sb., o sociálním zabezpečení již tyto odměny do vyměřovacího základu pro odvod pojistného na sociální pojištění nezahrnuje.

⁶² Daňová povinnost nemůže nabírat záporných hodnot. Jiná situace by byla, kdyby poplatník uplatňoval daňové zvýhodnění na vyživované dítě. V takovém případě by mohl vzniknout tzv. daňový bonus (viz § 35c zákona o daních z příjmů).

Co tedy z našeho jednoduchého příkladu plyne? Na důchod pana Bulavy zde nebyl nijak brán ohled, protože se zdaňuje jako ostatní příjmy (podle § 10 zákona o daních z příjmů) a navíc tento druh příjmů je až do výše 288 000 Kč osvobozen od daně (viz § 4 odst. 1 písm. h) zákona o daních z příjmů). Předmětem naší daně je tedy pouze odměna za funkci předsedy výboru, na kterou se vztahuje sleva na dani (konkrétně sleva na poplatníka viz § 35ba odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů). Ta činí až 24 840 Kč za rok, díky čemuž naprostá většina důchodců příjem danit nebude. Tato sleva totiž vynuluje základ daně až do výše 165 600 Kč ($24\,840 / 15\%$). Pro zajímavost můžeme sečíst maximální osvobozený příjem (288 000 Kč) a nejvyšší možnou hodnotu základu daně, kterou lze vynulovat slevou na poplatníka (165 600 Kč). Z tohoto součtu zjistíme, že důchodce nezaplatí daň, i kdyby tyto jeho příjmy činily 453 600 Kč za rok.

4.2.3 Pronájem (prodej) společných částí domu

V praxi se můžeme často setkat s případy, kdy společenství pronajme (prodá) společné prostory např. pro podnikání nebo reklamu. Zde je nutno připomenout skutečnost, že SVJ nepronajímá (neprodává) svůj majetek, ale majetek ve spoluvlastnictví jednotlivých majitelů bytových jednotek. Společenství má k uzavření smlouvy s nájemcem (kupujícím) pouze pověření z titulu smlouvy o správě (pokud uzavření smlouvy odsouhlasilo shromáždění vlastníků). I tady je opět na samotných vlastnících, jestli tento příjem ponechají společenství (např. jako zdroj na opravy). Do daňového přiznání si jej však musí zahrnout jednotliví spolumajitelé, proto se pronájmu a prodeji blíže věnuji v až v následující kapitole zabývající se příjmy vlastníků jednotek.

4.3 Daň z příjmů vlastníků jednotek

Daňové povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek souvisejí s příjmy dosaženými při provozu a správě SVJ. Ty se stejně jako náklady rozpočítávají na jednotlivé vlastníky⁶³, kteří následně samostatně podávají daňová přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Jde totiž o peníze vlastníků (ne SVJ), kteří tyto prostředky získali sami využitím majetku, jehož jsou

⁶³ Jako nejlepší způsob rozdělení nákladů na jednotlivé vlastníky se jeví poměr podle podlahových ploch v jejich vlastnictví k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Avšak dohodou si vlastníci mohou stanovit i jiný způsob jejich určení. Viz § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

spoluvlastníky. A právě zde je pro předání odpovídajících dokumentů vlastníkům velmi důležité, aby SVJ řádně vedlo účetnictví. Přitom v rámci zdanění není podstatné, zda byly příjmy vlastníkům skutečně vyplaceny nebo jestli byly ponechány jako záloha na následující zdaňovací období činnosti SVJ. Mezi příjmy vlastníků jednotek, které podléhají dani, především řadíme:

- úroky z termínovaných vkladů (rozhodne-li SVJ, že je zdaní jednotliví vlastníci),
- příjmy z pronájmu bytové jednotky nebo společných prostor,
- příjmy z prodeje bytové jednotky nebo společných prostor,
- příjmy plynoucí ze služeb poskytovaných jiným subjektům (např. dodávky tepla ze společné kotelny), atd.

Výhodou rozmělnění příjmů SVJ na jednotlivé vlastníky je, že mnohdy tito vlastníci vůbec nemusí podávat přiznání k dani z příjmů. Jedná se o případy, kdy celkové roční zdanitelné příjmy vlastníka nepřesáhly 15 000 Kč. Do této kategorie nejčastěji spadají důchodci nebo osoby, které nemají kromě rodičovského příspěvku žádný další příjem. Důchody jsou totiž osvobozeny od daně až do výše 288 000 Kč (tj. 24 000 měsíčně), což znamená osvobození většinu všech důchodů v ČR.⁶⁴ Rodičovský příspěvek je pak od daně osvobozen v plné výši. Další skupinou osob, které nemusí podávat přiznání, jsou vlastníci, kteří měli za celý rok pouze příjmy od zaměstnavatele (u kterého podepsal prohlášení k dani z příjmů ze závislé činnosti), a mimo to neměli další zdanitelné příjmy vyšší než 6 000 Kč.⁶⁵ Jedná se o hrubé příjmy (nesnížené o výdaje).

Jestliže je vlastník povinen podat přiznání k dani z příjmů, snižuje tyto příjmy o náklady související s jejich dosažením, zajištěním a udržením.⁶⁶

⁶⁴ Průměrná výše starobního důchodu v lednu 2010 činila 10 033 Kč. Viz *Cssz.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-04-15]. Počty důchodů, důchodců a poplatníků pojistného v lednu 2010. Dostupné z WWW: <<http://www.cssz.cz/cz/informace/media/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2010/pocty-duchodu-duchodcu-a-poplatniku-pojistneho-v-lednu-2010.htm>>.

⁶⁵ Viz § 38g zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

⁶⁶ Viz § 23 až 33 zákona o daních z příjmů.

4.3.1 Pronájem bytové jednotky

Tímto pronájmem se rozumí přenechání bytové jednotky za úplaty nájemci (na základě nájemní smlouvy), aby ji dočasně v určené době užíval (viz § 663 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). A právě stanoveným nájmem se pronájem liší od bezúplatné výpůjčky. Pro účely daně z příjmů je u pronájmu bytové jednotky nutno rozlišovat, zda je nebo není pronajímaná nemovitost v obchodním majetku. Legislativa daně z příjmů nerozlišuje mezi příjmy z nájmu a podnájmu.⁶⁷

Bytová jednotka není zahrnuta do obchodního majetku:

Příjmy vlastníka z pronájmu jeho bytové jednotky nebo společných prostor podléhají dani z příjmů podle § 9 zákona o daních z příjmů.⁶⁸ Základem daně jsou příjmy z nájemného snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (musí být doloženy příslušnými doklady).⁶⁹ Jinou možností je uplatnit tzv. paušální výdaje ve výši 30 % z příjmů (v tomto případě již není možno uplatnit žádné další výdaje). Tuto možnost je vhodné použít, pokud jsou skutečně vynaložené výdaje nižší než 30 % z příjmů. Pronajímá-li poplatník více nemovitostí, musí být pro všechny zvolen jednotný způsob uplatnění výdajů.

Bytová jednotka jako součást obchodního majetku:

Pokud je nemovitost zahrnuta v obchodním majetku poplatníka, na příjmy z jejího pronájmu je nutno pohlížet jako na příjmy z podnikání a jsou součástí základu daně podle § 7 zákona o daních z příjmů. Základem daně je příjem z tohoto pronájmu snížený o související výdaje (skutečné nebo paušální). Paušální výdaje se zde stanoví procentem z příjmů podle

⁶⁷ Podnájmem se rozumí přenechání předmětu nájmu nájemcem do dalšího nájmu (je nutný souhlas pronajímatele).

⁶⁸ Jelikož s pronájmem bytu (který není v obchodním majetku) může dle dohody s pronajímatelem souviset i poskytování nadstandardní služeb (např. úklid jednotky, praní oděvů atd.), nesmí být tyto příjmy zahrnuty do příjmů z nájemného, ale samostatně se zdaňují jako příjmy z živnosti (podle § 7 zákona o daních z příjmů). Avšak do novely z 1.7. 2008 byla situace jiná, kdy se oba tyto příjmy (z pronájmu i z nadstandardních služeb) zdaňovaly společně jako jeden příjem z podnikání. Tato novela bezpochyby zjednodušila situaci mnoha poplatníkům.

⁶⁹ Vlastník může do daňových nákladů uplatnit např. výdaje na opravu jednotky (nebo bytového domu), pojištění, výdaje na zařízení bytu, ale rovněž třeba výdaje na cesty motorovým vozidlem za účelem kontroly bytu (je nutné vést si knihu jízd). Vlastník může dokonce pronajímanou bytovou jednotku odepisovat nebo na ni tvořit rezervu na opravy. Viz § 23 až § 33 zákona o daních z příjmů.

druhu podnikatelské činnosti. Při tomto pronájmu se poplatník (podnikatel) může setkat navíc i s daní z přidané hodnoty (jako součást nájmu).

4.3.2 Prodej bytové jednotky

Příjmy plynoucí z prodeje bytové jednotky nebo prostor ve spoluvlastnictví (včetně souvisejících pozemků) podléhají zdanění podle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů (případně podle § 7 téhož zákona, jsou-li zahrnuté do obchodního majetku). Mnohdy však dochází k daňovému osvobození těchto příjmů⁷⁰, a to v případě, že:

- prodávající měl v bytě bydliště minimálně 2 roky bezprostředně před prodejem (nebo kratší než doba 2 let, ale nabyté prostředky použije na uspokojení bytové potřeby),⁷¹
- období mezi získáním a prodejem bytové jednotky je delší než 5 let (byla-li bytová jednotka nabytá děděním a zůstavitel byl příbuzný v řadě přímé nebo manžel (manželka), snižuje se doba 5 let o dobu, po kterou tuto nemovitost zůstavitel vlastnil).

Při prodeji bytové jednotky je výdajem cena, za kterou poplatník nemovitost prokazatelně nabyt, případně cena pro účely daně darovací nebo dědické (jedná-li se o nemovitost darovanou nebo zděděnou). Prodává-li poplatník bytovou jednotku, která je zahrnuta do jeho obchodního majetku, výdajem je její zůstatková cena. Dalšími výdaji, které může poplatník uplatnit při prodeji nemovitosti, jsou např. částky vynaložené na opravy, údržbu, technické zhodnocení, ale i zaplacená daň z převodu nemovitosti. Této i případným dalším daním se ve zkratce věnuji na konci práce.

4.3.3 Příjmy ze spoluvlastnictví bytových jednotek

Příjmy plynoucí z bytových jednotek ve spoluvlastnictví se zdaňují stejným způsobem jako u osobního vlastnictví (s tím rozdílem, že si jednotliví spoluvlastníci rozdělí zdanitelné příjmy podle jejich spoluvlastnických podílů). Spoluvlastníci však mohou uzavřít písemnou smlouvu, na základě které poplynou příjmy z pronájmu jen některým z nich (nebo jinak než

⁷⁰ Viz § 4 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

⁷¹ Osvobození se nevztahuje na příjmy, které plynou z prodeje bytů, jenž byly zařazeny do obchodního majetku (a to do dvou let od jeho vyřazení). Podobně i na některé příjmy plynoucí z budoucího prodeje bytu nelze uplatnit osvobození. Viz § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů.

podle spoluvlastnického podílu).⁷² Toto ustanovení umožňuje spolumajitelům bytových jednotek, aby příjmy z pronájmu zdaňoval ten spoluvlastník, který je dostává, a aby si mohl zároveň uplatnit výdaje, které v souvislosti s pronájmem skutečně vynaložil. V této situaci ale není možné uplatnit paušální výdaje.

4.4 Daň z příjmů u bytových družstev

Bytová družstva jsou právnické osoby, které nejsou založeny nebo zřízeny za účelem podnikání⁷³ a stejně jako SVJ se na nich vztahuje povinnost vést účetnictví a plnit daňové povinnosti. Hlavním smyslem bytových družstev je zajišťovat bytové potřeby svým členům. Jediným majitelem družstevních bytů a nebytových prostor (včetně společných prostor) je družstvo, proto je taky jediným poplatníkem daně z příjmů. Družstvu mohou vzniknout podobně jako SVJ zdanitelné příjmy v podobě:

- nájmu za prostory (včetně pozemků a svislých ploch), které slouží jiným osobám než členům družstva,
- příjmů z prodeje majetku ve vlastnictví družstva,
- penále a úroků za opožděné platby jednotlivých členů,
- penále a úroků za opožděné platby nájemného od nedružstevních nájemníků,
- výnosů z činností souvisejících s provozováním prostor jinými osobami, atd.

4.4.1 Družstevní nájem

Podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů je družstevní nájem osvobozen od daně z příjmů. Jeho základním rysem je totiž neziskový princip. Vysvětleme si blíže, o co se konkrétně jedná.

⁷² Plynou-li zdanitelné příjmy z bytové jednotky manželům, zdaňují se jen u jednoho z nich (můžou si sami rozhodnout, kdo z nich si tyto příjmy uvede ve svém daňovém přiznání). Pokud je prodávaná nemovitost zahrnuta do obchodního majetku, zdaňují se příjmy u toho z manželů, který měl tuto nemovitost zahrnutou ve svém obchodním majetku.

⁷³ I když nejsou družstva zřízená za účelem zisku, podle § 18 odst. 8 zákona o daních z příjmů se na nich nevztahuje ustanovení § 20 odst. 7 téhož zákona, podle kterého si mohou neziskové organizace snížit základ daně o určité procento nebo částku.

Jak už jsem několikrát zmínil, bytové družstvo zajišťuje svým členům bydlení v družstevních bytech. Vlastníkem bytů je přitom nadále družstvo a jeho členy lze chápat jako nájemníky. Nejedná se však o komerční (ziskové) nájemné. Bytové družstvo nesmí na svém členovi (nájemci) nijak vydělávat. Musí mu pronajmout byt pouze za platbu věcně odůvodněných a doložitelných nákladů. V případě, že by družstvu vznikl zisk, musí to kompenzovat svým členům např. snížením jejich družstevního nájemného.

4.4.2 Příklad na výpočet daně z příjmů bytového družstva

Družstvo pronajímá byty svým členům, ale i ostatním nájemníkům. Rozloha bytů, které jsou v pronájmu členů družstva, činí 75 % z celkové plochy všech bytů (zbývajících 25 % je v pronájmu ostatních nájemníků). Celkové výnosy za zdaňovací období byly ve výši 290 500 Kč, z toho nájemné zaplacené členy činilo 178 300 Kč. Náklady na správu domu byly vynaloženy ve výši 150 500 Kč, z toho 12 000 Kč nelze uznat za náklady vynaložené k dosažení, zajištění a udržení příjmů (např. odměny členům statutárního orgánu).⁷⁴

Tab. 4.2: Výpočet daně z příjmů bytového družstva.

Text	Kč
1. Celkové výnosy	290 500
2. Celkové náklady	150 500
3. Hospodářský výsledek	290 500 – 150 500 = 140 000
4. Příjmy osvobozené od daně ⁷⁵	178 300
5. Náklady vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů osvobozených od daně	75 % x 150 500 = 112 875
6. Daňově neuznatelné náklady	25 % x 12 000 = 3 000
7. Základ daně	140 000 – 178 300 + 112 875 + 3 000 = 77 575
8. Zaokrouhlený základ daně	77 000
9. Daň z příjmů	19 % x 77 000 = 14 630

⁷⁴ Viz § 25 odst. 1 písm. d) zákona o daních z příjmů.

⁷⁵ Viz § 19 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů.

V tomto příkladě vzniká družstvu zdanitelný příjem za pronájem bytů nečlenům (na rozdíl od příjmů z družstevního nájemného, které je ze zákona od daně osvobozeno). Když snižujeme hospodářský výsledek o tyto osvobozené příjmy, nesmíme jej zapomenout upravit i o náklady související s jejich dosažením, zajištěním a udržením. Ty se vypočtou podle podílu podlahových ploch bytů v pronájmu členů družstva k celkové podlahové ploše. Ale co s odměny členů statutárního orgánu, které nelze daňově uznat? Stejně jako u jiných nákladů, tak i zde se zohlední pouze 25 % podíl, který se vztahuje k příjmům zdanitelným.

4.4.3 Podnájem družstevního bytu

Jelikož družstevní byty vlastní družstvo a svým členům je pouze pronajímá, nemůžou je už samotní družstevníci dále pronajímat. To však neznamená, že je nemůžou nabídnout za úplatu k bydlení někomu jinému (je ale nutný písemný souhlas družstva – pronajímatele). V takovém případě se jedná o podnájem.⁷⁶ Oproti klasickému pronájmu je tato forma poskytování bytových jednotek dosti omezená, avšak jejich společným znakem je, že příjmy plynoucí členům družstva z případného podnájmu jsou rovněž předmětem daně podle § 9 zákona o daních z příjmů. To platí i o podnájmu nedružstevních nemovitostí.

4.4.4 Závislá činnost a funkční požitky

Stejně jako SVJ, i družstvo může vyplácet mzdu zaměstnancům, členům družstev nebo členům jeho orgánů.⁷⁷ V takovém případě jsou družstva povinny z jejich příjmů odvádět daň a chovat se stejně jako kterýkoliv jiný zaměstnavatel.

4.4.5 Převod členských práv družstva

Podle obchodního zákoníku převod práv a povinností souvisejících s členstvím v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu družstva, ale je plně v kompetenci jeho členů. Poplatníkem daně z příjmů z převodu těchto členských práv jsou proto jeho členové (převodci). Na tyto příjmy se vztahuje daňové osvobození, pokud je doba mezi nabytím a převodem členských práv delší než 5 let. Těchto 5 let se zkracuje o dobu, po kterou byl poplatník členem družstva před jeho přeměnou. Osvobození neplatí pro příjmy z převodu

⁷⁶ Viz § 719 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

⁷⁷ Viz § 6 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

členských práv, pokud byly pořízeny z obchodního majetku (a to do 5 let od ukončení podnikání), stejně tak nelze uplatnit osvobození na některé příjmy plynoucí z budoucího převodů členských práv (viz § 4 odst. 1 písm. r) zákona o daních z příjmů).

4.5 Daňové přiznání a placení daně

Přiznání k dani z příjmů musí podat každý vlastník jednotky, jehož zdanitelné příjmy za rok přesáhly 15 000 Kč (nejedná-li se o příjmy osvobozené od daně nebo nepodléhající-li zvláštní sazbě daně). Přiznání se podává i v případě, že zdanitelné příjmy nepřesáhly 15 000 Kč, ale poplatník vykazuje ztrátu. Termín podání daňového přiznání je do konce března. Zpracovává-li poplatníkovi přiznání k dani z příjmů daňový poradce, prodlužuje se termín jeho odevzdání o 3 měsíce. Stejně jako u daně z nemovitostí, i zde může poplatník podat přiznání elektronicky, což je bezesporu velká výhoda. Daň musí být zaplacená v době od prvního dne následujícího po dni ukončení lhůty pro podání daňového přiznání do posledního dne termínu pro podání přiznání za následující zdaňovací období. Daň se platí ve většině případů zálohově už v průběhu zdaňovacího období a o platebním intervalu rozhoduje poslední známá daňová povinnost (viz § 38a zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů).

Nejspíše nikoho nepřekvapí skutečnost, že vyplnit přiznání k dani z příjmů je stejně, ne-li více složitější jako u výše popsané daně z nemovitostí. Snížení této administrativní zátěže by proto mělo být jedním ze stěžejních bodů daňové reformy.

4.6 Rovné zdanění

Jak jsem již výše zmínil v poznámce pod čarou, v Česku funguje tzv. rovná daň od roku 2008 (tzn. že pro fyzické osoby existuje pouze jedna sazba 15 %, pro právnické osoby zase jediná sazba 19 %). Avšak politici začínají opět diskutovat o návratu k progresivnímu zdanění příjmů, kde se sazba daně mění v závislosti na výši příjmů. Důvodem je nejspíše pokus o zvýšení příjmů státního rozpočtu v době finanční krize a vysokého deficitu státního rozpočtu. Dosáhne se tak včas vytouženého efektu? Není lepší se v tomto směru zaměřit raději na zvýšení daní, které by přinesly okamžitý efekt (např. spotřební daně)? Nebo raději výrazně změnit výdajovou stránku státu? Úvahy na toto téma však nejsou podstatou moji práce, proto se vraťme k dani z příjmů. Současná rovná daň však není tak zcela rovná, stejně tak diskutovaná progresse nemá ideální podobu. Je otázkou pro zákonodárce, který způsob je

nejvhodnější. Častými změnami a neschopností nalézt optimální řešení však poplatníky rozhodně nepotěší.

4.6.1 Současná rovná daň

Proč ji nelze považovat za rovnou doslova? Při hlubším zkoumání jsem zjistil, že v některých případech se může chovat progresivně, ba dokonce i degresivně. Na tuto skutečnost má vliv především spojení tzv. superhrubé mzdy (tedy pojistné, které za zaměstnance odvádí jeho zaměstnavatel) a slevy na poplatníka. Proto tuto „nerovnost“ pocítí zejména osoby mající příjmy ze závislé činnosti. Není zde vhodné uvažovat s případnými dalšími slevami nebo odčitatelnými položkami, protože vznikají poplatníkům pouze za zvláštních podmínek. Následující tabulka znázorňuje tento fakt na základě rozdílných příjmů ze závislé činnosti fyzických osob v roce 2010.

Tab. 4.3: Progresivní a degresivní rovná daň.

Měsíční brutto příjem v Kč	Základ daně v Kč (zaokrouhlený)	Daň (15 %)	Daň po slevě (2070 Kč)	Faktická sazba daně
10 000	13 400 (10 000 x 1,34)	2010	0	0 % (0 / 10 000)
50 000	67 000 (50 000 x 1,34)	10 050	7 980	15,96 % (7 980 / 50 000)
100 000	134 000 (100 000 x 1,34)	20 100	18 030	18,03 % (18 030 / 100 000)
142 254	190 700 (142 254 x 1,34)	28 605	26 535	18,65 % (26 535 / 142 254)
500 000	548 400 (142 254 x 1,34 + 500 000 – 142 254)	82 260	80 190	16,04 % (80 190 / 500 000)

Tabulka vypovídá o tom, že s rostoucím příjmem se zvyšuje i zpětně přepočtená daňová sazba. Přesáhne-li příjem výši 142 254 Kč, začne se daň chovat degresivně (s rostoucím příjmem skutečná sazba klesá). Ale jak je to možné? Tato částka totiž značí maximální měsíční vyměřovací základ pro rok 2010, čili maximální limit pro výpočet zdravotního a sociálního pojištění. Proto všechny příjmy nad tuto hranici snižují základ daně a zároveň tedy zmenšují i výši daňové povinnosti. Osoby s vysokými příjmy jsou tak daňově zvýhodněny. Naopak z pohledu daňové slevy na poplatníka jsou zase zvýhodněné osoby s nízkým příjmem, které v některých případech neplatí dokonce žádnou daň (viz tabulka 4.3, příjem 10 000 Kč). Z toho plyne, že nejvyšší sazba daně se vztahuje na poplatníky, jejichž výdělek se pohybuje v lehce nadprůměrných hodnotách.

4.6.2 Pohled do budoucna

Skutečně rovná daň⁷⁸ nebo raději rovná sazba daně je bezpochyby spravedlivější⁷⁹ i jednodušší než progresivní zdanění. Její další výhodou je, že redukuje případný rozdíl ve výši daně mezi rodinami se stejným příjmem. Ten může nastat např. v případě, pokud mají manželé v jedné rodině dosti rozdílné příjmy, čímž by v progresivním zdanění spadali do různých mezních sazeb. Jiným odůvodněním může být situace spravedlivého zdanění, kdy mají dvě osoby srovnatelné výdělečné schopnosti, ale díky jejich osobním prioritám se jejich příjmy liší.

Je důležité si položit otázku, jaké odlišnosti mohou být důvodem pro rozdílné zdanění jednotlivých příjmů. Měl by bohatší občan platit vyšší daň než ten chudý? Jejich příjmy přece zpravidla odpovídají jejich vynaloženému úsilí. Nemělo by to proto být naopak a zdaňovat příjmy degresivně? Bylo by to jistě zasloužené. Na druhou stranu oba mohou mít nesrovnatelné užitky ze služeb financovaných státem (tento princip prospěchu je však nereálné dostatečně měřit).

S progresivním zdaněním je spojena vysoká daň z vysokých příjmů, čímž jsou znevýhodněni bohatí. To může způsobit jejich odliv do zahraničí, ale i útlum náročných a dobře placených profesí (v dnešním globalizovaném světě není pro bohaté poplatníky problémem přesunout se do zahraničí). Zvýšením daně se tak spíše sníží její výběr.⁸⁰ Opačně, degresivní zdanění je bezpochyby spravedlivější a zároveň je protikladem nevýhod progresu. V dnešním světě je však degresivní daň společensky stále nepřijatelná.

Myslím si, že daň z příjmů by měla být nastavena tak, aby každého poplatníka zatěžovala pokud možno stejně, a to jak podle jeho příjmů, tak podle jeho schopností. Jestli by měla existovat nějaká nespravedlnost, tak jedině ve zvýhodnění poplatníků s velmi nízkým příjmem. Stejně tak drobnou degresi pro vysoké příjmy vnímám spíše pozitivně. Současný

⁷⁸ Pod pojmem rovná daň si spíše představuji tzv. „daň na hlavu“, kde každý poplatník odvádí stejnou výši daně. Tato daň je v dnešním světě zcela nevyhovující, protože postihuje hlavně chudé (mohlo by se dokonce stát, že daňová povinnost by převyšovala poplatníkovy příjmy).

⁷⁹ Ale rozhodně není spravedlivá. Např. poplatník A s příjmem 10 000 Kč zaplatí daň 1 500 Kč, zato poplatník B s příjmem 100 000 Kč odvede na dani 15 000 Kč. Druhý poplatník tedy zaplatí na dani až desetkrát více než poplatník A. Spravedlivost je tedy pouze ve stejné procentní sazbě.

⁸⁰ V této teoretické úvaze je vhodné položit si otázku, jak vysoké zvýšení daně pro bohaté by bylo dostatečným důvodem k jejich odchodu do zcela cizího prostředí.

„kompromisní“ stav v ČR toto všechno celkem splňuje, a proto jsem odpůrcem znovu diskutované progresivní daně. V příštích letech by měl být kladen důraz spíše na zatraktivnění podnikatelského prostředí a větší efektivnost správy daně. V obecném měřítku ještě podotýkám, že konečná výše daně by se měla pohybovat v únosné výši a neměla by poplatníky zbytečně zatěžovat.

4.7 Ostatní daně

Jakmile je bytová jednotka převedena na nového majitele, opět je nutné pamatovat na daně. Přitom nehraje roli, jakým způsobem nemovitost vlastníka změní. Zdanění tedy podléhá jak koupě nemovitosti (daň z převodu nemovitostí), tak její darování (daň darovací) i zdědění (daň dědická). Toto majetkové „trojdaní“ je shrnuto v jednom jediném zákoně.⁸¹

Pro účely výpočtu těchto daní jsou poplatníci rozdělení do tří skupin. Do první skupiny patří příbuzní v řadě přímé⁸² a manželé. Druhou skupinu tvoří příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety), ale i např. manželé dětí, děti manžela apod. Třetí skupina pak zahrnuje ostatní fyzické a právnické osoby.

4.7.1 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí souvisí s úplatným převodem nebo přechodem vlastnictví k bytové jednotce (více viz § 9 zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí).

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je zpravidla prodávající (převodce), nabyvatel potom pouze ručí za zaplacení této daně. Za zvláštních situací může být poplatníkem i nabyvatel (při exekuci, konkurzu, veřejné dražbě apod.) nebo obě tyto strany (jde-li o výměnu bytové jednotky). V případě, že prodávaná nemovitost je ve vlastnictví více osob, každá z nich musí samostatně přiznat daň.

Základem daně je nejčastěji cena převodu (přitom nesmí být nižší než cena znaleckého posudku). Konečná výše daně činí 3 % ze základu daně (pro všechny tři skupiny osob).

⁸¹ Viz Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

⁸² Stupeň příbuzenství se stanovuje podle počtu zrození, jimiž pochází jedna osoba od druhé. Osobami v řadě přímé jsou tedy děti, vnuci, pravnuci, rodiče, prarodiče atd.

Daň z převodu nemovitostí patří k jedné z nejkontroverznějších daní. Je předmětem častých diskusí, kde se mimo jiné hovoří o její bezdůvodnosti (prodávající už přece jednou zaplatí daň z příjmů), navíc omezuje pružnost trhu s byty a zvyšuje cenu nemovitostí. Avšak argumentem pro její zachování může být, že nemovitosti jsou natolik specifickým majetkem, že jejich ochrana a rozvoj vyžaduje zvýšené státní prostředky.⁸³ Nicméně v rámci protikrizových opatření by její zrušení (čili i snížení nákladů prodávajícím) mohlo rozhýbat oslabený trh s byty a je otázkou pro odborníky nakolik.

4.7.2 Daň dědická

Předmětem dědické daně je nabytí bytové jednotky děděním (ze zákona nebo ze závěti). Poplatníkem daně je dědic. Základem daně je cena nemovitosti (určená v dědickém řízení), která může být snížena o dluhy zůstavitele, cenu majetku osvobozenou, ale i přiměřené náklady související s pohřbem zůstavitele nebo odměnu a výdaje notáře pověřeného soudem v dědickém řízení.

Sazba daně dědické se liší podle příbuzenského vztahu mezi jednotlivými osobami (tzn. do které skupiny jsou podle zákona zařazeny) a hodnotou děděné nemovitosti.⁸⁴

Bezpochyby je spravedlivé, že od daně dědické je osvobozeno nabytí nemovitosti děděním, dochází-li k němu mezi osobami, které patří do první a druhé skupiny. Zdanění se tak dotýká pouze osob, které se obohatili bez vlastního přičinění a nikoliv těch, kteří po celý svůj život shromažďovali majetek pro své příbuzné, který jim následně po své smrti odkázali. Z pohledu daňové spravedlnosti by bylo vhodné zavedení osvobození pro zděděné nemovitosti, dojde-li u nich k opakovanému dědění v krátkém časovém horizontu (např. 5 let).

⁸³ Zde lze zahrnout např. ochranu veřejného pořádku nebo udržování infrastruktury, které zvyšují hodnotu nemovitostí. Nemovitosti se tak stávají dobře uloženým kapitálem a jejich hospodářský význam je nemalý.

⁸⁴ Viz § 12 zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

4.7.3 Daň darovací

Darovací daň je téměř srovnatelná s daní dědickou. Jediný rozdíl je v realizaci převodu bytové jednotky, která na rozdíl od zdědění v důsledku smrti probíhá mezi živými osobami. Lze ji proto chápat jako opatření proti možnosti obcházet daň dědickou.

Předmětem daně je tedy bezúplatné nabytí bytové jednotky. Poplatníkem daně je nabyvatel, dárce je v pozici ručitele (jedná-li se o darování nemovitosti do ciziny, je poplatníkem vždy dárce). Základem daně je cena nemovitosti (určená na základě znaleckého posudku), která může být rovněž snížena o prokázané dluhy nebo cenu majetku osvobozeného. Sazby daně darovací jsou stejné jako u daně dědické.

Od darovací daně je opět osvobozeno bezúplatné nabytí bytové jednotky mezi osobami, které jsou zařazené v první a druhé skupině. Dále jsou od daně osvobozeny např. bezúplatné převody bytových jednotek z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů.

4.7.4 Další vývoj „trojdaně“

Myslím si, že každá z výše uvedených daní má své opodstatnění a měly by být zachovány (i když je zřejmé, že mezi poplatníky nebudou nikdy oblíbené).

Svým způsobem jsou tyto daně jistou obdobou daní z příjmů. Proč jsou ale upraveny samostatným zákonem? V současné složitosti daňové legislativy je to vlastně dobře, protože v nepřehledném zákoně o daních z příjmu by se tyto daně zcela ztratily. Avšak pokud by v budoucnu došlo k razantní reformě a zjednodušení právní úpravy daně z příjmů, umím si představit, že toto „trojdaní“ by se mohlo stát její součástí.

Jelikož administrativní náklady na správu jednotlivých daní jsou nemalé (především díky nutným znaleckým posudkům), bylo by vhodné, jak již bylo zmíněno v části o dani z nemovitostí, vytvoření tzv. cenových map. Jejich obsahem by byla cena každé nemovitosti, kterou by si určovaly a aktualizovaly samotné obce. Toto opatření by výrazně snížilo náklady jak u správce daně, tak u jednotlivých poplatníků, kteří by tak výrazně ušetřili na nákladech za znalecký posudek.

5 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo přiblížit čtenáři problematiku vlastnictví bytových jednotek z pohledu daňového, upozornit na nedostatky vybraných daní a navrhnout způsoby jejich řešení.

Co se týče daně z nemovitostí, jsem zastáncem názoru, že by tato daň měla být zachována, ale je nutné ji reformovat. Hlavním a dostatečným argumentem pro její nezrušení je skutečnost, že je příjmem obce a její úhrada přinese vlastníkově nemovitosti užitek v podobě poskytnutí veřejných služeb, které mimo jiné hodnotu nemovitosti zvyšují. Jiným důvodem je předpoklad, že poplatník daně nenechá nemovitost jen tak chátrat, ale bude se snažit o její maximální využití. Dalo by se říct, že daň z nemovitostí do jisté míry souvisí s kvalitou života na území dané obce. Přesto je většina poplatníků pro její zrušení. Zde je chybou, že mnoho z nich vůbec neví, k čemu skutečně výnos z daně z nemovitostí slouží. Někteří si dokonce myslí, že platí daň jen za to, že můžou bytovou jednotku vlastnit. Toto nedopatření je především vinou státu a obecních zastupitelství, že nedokážou dostatečně vysvětlit účel této daně. K tomu všemu navíc negativně přispělo náhlé zdvojnásobení většiny sazeb daně z nemovitostí v roce 2010, které pobouřilo nejen poplatníky, ale dokonce i nepřipravená obecní zastupitelstva. Svým načasováním a nastavením to od státu nebyl zrovna šťastný tah. Přejděme teď k samotné právní úpravě daně z nemovitostí.

Většinu poplatníků daně z bytů a nebytových prostor v ČR tvoří soukromé osoby. Díky složitosti současných zákonů mají mnohé z nich problém s jejich pochopením. Při vyplňování daňového přiznání se většina neobejde bez rady odborníka. Tento stav není rozhodně ideální. Zde je nutné připomenout možnost elektronického podání daňového přiznání, které je oproti tištěnému formuláři bezpochyby jednodušší a pohodlnější, ale ještě stále není dostatečně v podvědomí poplatníků. Podle mého názoru by v rámci zdanění nemovitostí přispěla k větší přehlednosti existence samostatné právní úpravy problematiky daně z bytů včetně určení poplatníka, osvobození, základu daně a sazby.

Jak bylo již několikrát zmíněno, daň z nemovitostí je příjmem obce (pokud nepodniká, je často i příjmem jediným). Proto obce stále častěji usilují o zvýšení pravomocí v možnostech regulovat tento výnos. Oproti evropským poměrům je v ČR stupeň autonomie obcí mnohem nižší. Základní nedostatek spatřuji ve velmi omezených možnostech obcí zasahovat do daňového základu, sazby daně, ale i osvobození. Přece to ony mají nejlepší

přehled o nemovitostech a jejich cenách na svém území. Proto budoucnost daně z nemovitostí patří v rozšiřování rozhodovacích práv územních samospráv. Novela z roku 2008 sice zavedla tzv. místní koeficient, kterým můžou obce vynásobit konečnou sazbu daně, avšak i tenhle současný stav považují díky svému nastavení stále za nedostačující.

V rámci osvobození by obce měly mít možnost rozšířit výčet osvobození nad zákonný rámec. Tím by mohly podpořit bytovou výstavbu, příliv podnikatelů nebo nových obyvatel. Jiným argumentem je, že veškerý výnos z daně jde stejně do obecního rozpočtu. Proto nevidím důvod neexistence takového práva. Jelikož bydlení považuji za jedno ze základních práv člověka, další nedostatek v legislativě spatřuji v absenci daňového osvobození pro mladé lidi, kteří chtějí založit rodinu a bydlet ve vlastním. Dnešní situace není zrovna příznivá a málokdo si může dovolit vlastní byt bez hypotéky nebo dlouhodobého spoření. Placení daní tento problém ještě prohlubuje.

Co se týče sazby daně, měly by s ní plně disponovat obce samotné. Argumentem pro tuto změnu je skutečnost, že obec a jejich starosta či starostka znají situaci na svém území lépe než ministerstvo nebo poslanec. Na časté jednorázové zvyšování sazeb nemohou obce dostatečně reagovat, což jen podřívá jejich rozhodovací pravomoci. Obec by tak měla větší možnosti v nastavení různých sazeb pro rozdílné nemovitosti s přihlédnutím k jejich umístění, dostupnosti, infrastruktuře atd. V právní úpravě dále postrádám zvýšenou sazbu daně pro stavby ve špatném technickém stavu, která by motivovala jejich majitele k opravám. Navíc za předpokladu přechodu na stanovení základu daně hodnotou nemovitosti, která rovněž souvisí s jejím technickým stavem, by bylo zavedení takové sazby nutné. V opačném případě by chátráním docházelo ke snižování základu daně a tím i daňové povinnosti. O konečné výši sazby by měli částečně rozhodovat i samotní poplatníci. A to v tom smyslu, aby se mohli rozhodnout, zda od obce požadují určité služby, jejichž úhrada by byla součástí daně.

V souvislosti se zvyšováním stupně autonomie obcí v oblasti daně z nemovitostí však pokládám za nutné, aby stát stanovil určitá kritéria a mantinely. Mohlo by se totiž stát, že by obec z populistických důvodů neúměrně snížila daně a následně by požadovala od státu finance na své nutné výdaje. Tenhle systém by výrazně zvýšil zodpovědnost s nakládáním obecních výnosů, což by kladlo i vysoké požadavky na obecní zastupitelstva.

Další otázkou je správa daně z nemovitostí. S přechodem pod obecní správu by došlo k navýšení nákladů a mohly by vznikat problémy s nerespektováním zákona o ochraně

osobních údajů. Proto jsem názoru, že správcem daně by měli i nadále zůstat finanční úřady. Obce by alespoň mohly mít k dispozici rejstřík katastrálních čísel, ze kterých byla daň zaplacená včetně výčtu osvobozených nemovitostí. To by usnadnilo plánování obecních rozpočtů a větší spolupráce finančního úřadu s obcemi by zvýšila šanci na postih neplatičů.

Zákonodárce by měl dále při tvorbě nové legislativy zvážit pozitiva a negativa stále častěji diskutované ekologické daně. Ta hlásá, že danit by se měly výlučně pozemky (včetně pozemků zastavěných stavbami), jelikož právě ony jsou skutečně nemovité, stálé a jejich nabídka je omezená. Tento logický princip by přinesl kromě zjednodušení právní úpravy především hospodárnější využívání půdy a obnovování již existujících staveb. Význam daně z nemovitostí je tedy i v ekologickém kontextu, kde může být využita jako nástroj pro šetrnější využívání půdy a ochranu životního prostředí.

Problémem zákona o dani z nemovitostí je mimo jeho funkčnosti a neefektivnosti především jeho složitost a nepřehlednost. Časté novelizace dávají najevo, že současný daňový systém není ideální. Neustálé změny spíše přispívají ke složitosti už tak složitého a obtěžují tím jak poplatníky, tak i správce daně. Kromě toho není jednoduché sladit změnu jednoho zákona s ostatními zákony, což může vést ke vzniku mnoha legislativních chyb. Můj názor je, že právní úprava by měla být jednoduchá, přehledná a dlouhodobě platná. Výsledkem by mělo být maximální omezení administrativních povinností poplatníka a zároveň zajištění placení daní v odpovídající výši. Proto je nutná radikální změna.

Dobrým a v praxi ověřeným zdrojem pro českou právní úpravu by se měly stát zahraniční legislativy, které jsou často mnohem jednodušší a efektivnější. Kromě zvyšování pravomocí obcí vidím jako nevyhnutelné přechod na hodnotový systém stanovení základu daně. Jeho výhody oproti stávající soustavě jsou nepochybné. Takto určené hodnoty nemovitostí by v rámci zjednodušení daňové soustavy a úspory nákladů mohly platit i pro další majetkové daně. Výše navrhované úpravy by mimo jiné přeměnily daň z nemovitostí na významný nástroj bytové politiky obcí.

V práci jsem se dále věnoval zdanění příjmů, které souvisejí s vlastnictvím bytových jednotek. Proto si shrňme, k čemu jsem v rámci jejich analýzy dospěl.

Jelikož je daň z příjmů jedním z nejdůležitějších příjmů státního rozpočtu, její existence je nutná. Stejně jak je tato daň důležitá, tak je i její právní úprava složitá. Na to doplácí opět

poplatníci, kteří jsou často nuceni vyhledávat daňové poradce. K nepřehlednosti přispívají i některé legislativně – technické chyby, které zákonodárce nebyl schopen doposud opravit.

Nejaktuálnější otázkou u daně z příjmů je bezpochyby způsob zdanění a jeho spravedlnost. Na politické scéně se začíná hovořit o návratu k progresivnímu zdanění, které osobně pokládám za nespravedlivé a kontraproduktivní. Toto zdanění znevýhodňuje bohaté, což může způsobit jejich odliv do zahraničí, následné snížení výběru daně, ale i útlum náročných profesí. Myslím si, že daň z příjmů by měla zatěžovat pokud možno všechny stejně. Za jedinou přijatelnou daňovou nespravedlnost považuji zvýhodnění poplatníků s velmi nízkými příjmy. U bohatých poplatníků bych se zase nebránil drobné degresi, která by byla motivem k jejich ekonomické aktivitě v ČR. Současnou, tolik proklamovanou rovnou daň (která vlastně není až tak rovná) považuji za dobrý kompromis. Proto bych se v rámci reformy daně z příjmů zaměřil spíše na zjednodušení legislativy, zvýšení efektivnosti správy daně a zatraktivnění podnikatelského prostředí.

Jako poslednímu jsem se v práci věnoval tzv. „trojdaní“ (tj. dani z převodu nemovitostí, dani dědické a dani darovací). Tyto daně jsou velmi kontroverzní a často se mluví o jejich zrušení. Jako nejméně perspektivní vnímám daň z převodu nemovitostí, která může omezovat trh s byty. Ale i přesto si myslím, že tyto daně mají v současné ČR své opodstatnění a jsem spíše pro jejich zachování. Nicméně v souvislosti s nemalými náklady na jejich správu by bylo vhodné uvažovat o zavedení již zmiňovaných cenových map, které by současně platily i pro daň z nemovitostí. V kontextu daňové spravedlnosti je drobným nedostatkem absence osvobození pro opakované zdědění té samé nemovitosti v krátkém časovém horizontu (např. 5 let). Jelikož jsou tyto daně obdobou daní z příjmů, dokážu si představit, že by v budoucnu přešly pod úpravu zákona o daních z příjmů. To však nebude vhodné do doby, než dojde k razantnímu zjednodušení právní úpravy daně z příjmů.

Souhrnným výsledkem této bakalářské práce je zjištění, že české daňové zákony jsou v souvislosti s vlastnictvím bytových jednotek mnohdy nespravedlivé, neefektivní a zastaralé. Podle mého názoru by bylo vhodné přemýšlet o konkrétních nedostacích a o přípravě nové legislativy.

Závěrem lze konstatovat, že daně by lidem neměly být na obtíž, ale měly by jim pomáhat a usnadňovat jejich život takovým způsobem, aby je platili rádi.

Seznam použité literatury

Knihy:

- [1] BUČKOVÁ, A.; OEHM, P. *Nemovitosti, byty a nebytové prostory: jejich právní a daňový režim*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. 229 s. ISBN 80-7179-670-0.
- [2] DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo převody: družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 356 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- [3] DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
- [4] KOCOUREK, J.; ČERMÁK, J.; PEŠTUKA, J. *Společenství vlastníků bytových jednotek*. 2. vyd. Praha: Eurounion, 2009. 343 s. ISBN 978-80-7317-077-6.
- [5] NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. vyd. Olomouc: ANAG, 2004. 335 s. ISBN 80-7263-232-9.
- [6] PRAŽÁK, Z. *Společenství vlastníků jednotek*. vyd. Praha: Linde, 2004. 240 s. ISBN 80-7201-499-4.
- [7] RADVAN, M. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 390 s. ISBN 978-80-7179-563-6.
- [8] RYLOVÁ, Z.; TUNKROVÁ, Z.; ŠULC, I.; KRŮČEK, Z. *Daňové zákony 2009 s komentářem změn*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2008. 192 s. ISBN 978-80-251-2366-9.
- [9] SELUCKÁ, M. *Nájem a podnájem bytu*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 150 s. ISBN 80-251-0800-7.
- [10] SELUCKÁ, M.; PETROVÁ R. *Vlastnictví bytu*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2006. 182 s. ISBN 80-251-1115-6.
- [11] VYCHOPENĚ, J. *Nemovitosti v podnikání*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2008. 144 s. ISBN 978-80-7357-400-0.

Zákony:

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 100/1988 Sb., o sociálním zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů.

- [5] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších predpisov.
- [11] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Internetové zdroje:

- [1] HOVORKA, J. *Mesec.cz* [online]. 24.3.2010 [cit. 2010-04-10]. Progresivní daň není léčba, spíše solidarita. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/progresivni-dan-neni-lecba-spise-solidarita/>>.
- [2] KOČOVÁ, M. Účetní a daňová specifika bytových družstev . *Otázky & odpovědi z praxe* [online]. 2005, 10, [cit. 2010-04-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.sagit.cz/pages/prehlrub.asp?cd=293&typ=c>>.
- [3] KOHOUT, P. *Finmag.cz* [online]. 10.3.2008 [cit. 2010-03-2]. Smrt, daně a spravedlnost. Dostupné z WWW: <<http://www.finmag.cz/clanek/3043/>>.
- [4] KOKEŠ, J. *Investujeme.cz* [online]. 9.10.2008 [cit. 2010-02-28]. Reforma daňového systému ČR 2010 Část I: Koncepce . Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/reforma-danoveho-systemu-cr-2010-cast-i-koncepce/>>.
- [5] KOKEŠ, J. *Investujeme.cz* [online]. 14.10.2008 [cit. 2010-02-28]. Reforma daňového systému ČR 2010 Část II: Zákon o daních z příjmů . Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/reforma-danoveho-systemu-cr-2010-cast-ii-zakon-o-danich-z-prijmu/>>.
- [6] KOKEŠ, J. *Investujeme.cz* [online]. 30.10.2008 [cit. 2010-02-28]. Reforma daňového systému ČR 2010 Část II: Institucionální reforma . Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/reforma-danove-spravy-dil-iii-institucionalni-reforma/>>.
- [7] KOKEŠ, J. *Hypoindex.cz* [online]. 20.10.2008 [cit. 2010-03-25]. Daň z nemovitostí. Současnost a budoucnost . Dostupné z WWW: <<http://hypoindex.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-soucasnost-a-budoucnost/>>.

- [8] KROH, M. *Mesec.cz* [online]. 25.5.2005 [cit. 2010-04-02]. Rovná daň: iluze a realita. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/rovna-dan-iluze-a-realita/>>.
- [9] PROCHÁZKA, J. *Mesec.cz* [online]. 7.1.2002 [cit. 2010-03-03]. O spravedlnosti daní. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/o-spravedlnosti-dani/>>.
- [10] RYŠAVÝ, I. *Moderniobec.ihned.cz* [online]. 2.3.2010 [cit. 2010-03-10]. Daň z nemovitostí: Kam míří? Dostupné z WWW: <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-40827870-dan-z-nemovitosti-kam-miri>>.
- [11] ŠUSTER, M. Rovná dan a „spravedlivé rozložení danového břemene“. *Terra Libera* [online]. 2005, č. 54, [cit. 2010-03-21]. Dostupný z WWW: <http://www.libinst.cz/tl/tl_11_12_2005.pdf>.
- [12] VLASÁK, O. *Zpravy.ods.cz* [online]. 20.2.2010 [cit. 2010-03-7]. Daně z nemovitostí: zvýšit, zrušit nebo reformovat? Dostupné z WWW: <<http://zpravy.ods.cz/prispevek.php?ID=12625>>.
- [13] ZAPLETAL, J. *Rovnadán.unas.cz* [online]. 28.2.2006 [cit. 2010-04-02]. Vše o rovné dani. Dostupné z WWW: <<http://rovnadan.unas.cz/>>.
- [14] *Cds.mfcr.cz* [online]. 15.1.2010 [cit. 2010-03-12]. Přehled koeficientů daně z nemovitostí platných k 1.1.2010. Dostupné z WWW: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_10187.html?year=0>.
- [15] *Cssz.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-04-15]. Počty důchodů, důchodců a poplatníků pojistného v lednu 2010. Dostupné z WWW: <<http://www.cssz.cz/cz/informace/media/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2010/pocty-duchodu-duchodcu-a-poplatniku-pojistneho-v-lednu-2010.htm>>.
- [16] *Sčítání lidu, domů a bytů K 1. 3. 2001* [online]. Praha : Český statistický úřad, 2003 [cit. 2010-02-18]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_byty_domy_a_domacnosti_cr/\\$File/e-4103-02.pdf](http://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_byty_domy_a_domacnosti_cr/$File/e-4103-02.pdf)>. ISBN 80-7223-934-1.
- [17] *Smocr.cz* [online]. 19.2.2010 [cit. 2010-03-12]. Budoucnost daně z nemovitostí – zvýšit nebo zrušit?. Dostupné z WWW: <<http://www.smocr.cz/cz/oblasti-cinnosti/financovani-obci/budoucnost-dane-z-nemovitosti-zvysit-nebo-zrusit.aspx>>.

Seznam zkratek

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
atp.	a tak podobně
cit.	citováno
č.	číslo
č. j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
Kč	Koruna česká
m ²	metr čtvereční
mld.	miliarda
např.	například
odst.	odstavec
písm.	písmeno
resp.	respektive
Sb.	Sbírka
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
tab.	tabulka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
viz	lze vidět
Z. z.	Zbierka zákonov
ZTP	Zvlášť těžké poškození
ZTP/P	Zvlášť těžké poškození s potřebou průvodce

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 19. dubna 2010

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Mosty u Jablunkova 884, 739 98

Seznam příloh

Příloha 1: Dotazníkový výzkum

Příloha 1: Dotazníkový výzkum

Šetření proběhlo v průběhu února 2010. Ve výzkumu jsou použita primární data, získané na základě dotazování. Jako nejvhodnější metodu jsem zvolil osobní dotazování pomocí papírových dotazníků. Vytvořený dotazník obsahuje 4 uzavřené otázky zaměřené na daň z nemovitostí. Výsledky výzkumu jsou v práci interpretovány pomocí grafů.

Cílem výzkumu bylo zjistit spokojenost vlastníků bytových jednotek se současnou daní z nemovitostí, jejich znalost účelu této daně, dále jestli mají problémy s vyplňováním daňového přiznání k daní z nemovitostí a jaký způsob podání daňového přiznání preferují.

Základním souborem jsou obyvatelé města Třince, výběrovým souborem je 65 náhodně vybraných vlastníků bytů. Město Třinec jsem zvolil proto, že stejně jako většina obcí v ČR doposud nezavedlo místní koeficient, čímž předejdeme případnému zkreslení informací. Zde připojuji formulaci jednotlivých otázek, včetně nabídnutých odpovědí:

Otázka č. 1

Co si myslíte, že by měl stát udělat s daní z nemovitostí?

- a) Reformovat b) Zrušit c) Neměnit d) Nevím

Otázka č. 2

Víte, k čemu slouží výnos z daně z nemovitostí?

- a) Ano b) Ne c) Nejsem si jistý/á

Otázka č. 3

Máte problémy s vyplněním daňového přiznání k dani z nemovitostí?

- a) Ano b) Ne c) Nevím, daňové přiznání jsem zatím nepodával/a

Otázka č. 4

Jaký způsob podání daňového přiznání k dani z nemovitostí preferujete?

- a) Osobně na finančním úřadě
b) Online
c) Zaslání doporučeně poštou
d) Nevím